



Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld, Sempach

Mitwirkungsbericht zur Vernehmlassung

Grundstück Nr.:	707, GB Sempach		
Adresse:	Luzernerstrasse 13, 6204 Sempach		
Mitwirkung 1:	5. März 2018	bis	3. April 2018
Mitwirkung 2:	11. Februar 2019	bis	18. März 2019

1. Ausgangslage

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 707, Herr Ruedi Sidler, beabsichtigt, das Grundstück 707, GB Sempach, zu entwickeln und zu überbauen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Sempach wurde das Vorgehen mit Datum vom 3. Oktober 2016 definiert und mit Datum vom 25. April 2017 angepasst.

Das Grundstück liegt gemäss ISOS im Umgebungsbereich des Städtchens und erfordert deswegen eine sorgfältige Analyse und Umgang mit dem Ort. Deshalb wurde ein Vorgehen gewählt, welches eine möglichst gute Eingliederung der Bauten ermöglicht, in enger fachlicher Beurteilung der einzelnen Planungsschritte. Beim gewählten Vorgehen handelt es sich um ein begleitetes Konzeptverfahren, bei welchem ein Architekturbüro mit einer Begleitgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der Grundeigentümerschaft, der Stadt Sempach und Fachpersonen, das Richtprojekt als Basis für die Teilrevision und den Bebauungsplan erarbeitet. Als Planer wurde vom Grundeigentümer die Leuenberger Architekten AG, Centralstrasse 43, Sursee, gewählt. Im Begleitgremium haben folgende Personen Einsitz genommen.

Hansueli Remund, Raumplanung GmbH, Luzern (Vertreter Grundeigentümer)	Moderation
Martin Schürch, R & M Schürch Immobilien AG, Berater Eigentümer (bis 2018)	Grundeigentümer
Hans Sager, Sitrag Verwaltungs AG, Rothenburg, Berater Eigentümer (ab 2018)	Grundeigentümer
Daniel Scheuner, Lütolf Scheuner, Luzern	Fachperson
Hansjakob Wettstein, eoptima ag, Bern	Fachperson
Christoph Farni, Landschaftsarchitekt	Fachperson
Han van de Wetterin, Atelier für Städtebau, Zürich	Fachperson
Christoph Marchal, Präsident Pro Sempachersee (bis 2018)	Fachperson
Mary Sidler, Bauvorsteherin Stadt Sempach	Stadt Sempach
Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (bis 2018)	Stadt Sempach
Patrick Ambauen, Vertreter Altstadtkommission	Stadt Sempach

Mit der ersten öffentlichen Mitwirkung vom 5. März 2018 bis 3. April 2018 erhielten die Bevölkerung und die Anstösser die Gelegenheit, sich zur Teilrevision, dem Bebauungsplan und dem Richtprojekt zu äussern. Gleichzeitig wurden die Unterlagen dem Kanton Luzern zur Vorprüfung unterbreitet. Auf Grund der Eingaben wurde entschieden, dass die geplanten Massnahmen optimiert werden müssen. Das Architekturbüro und das Begleitgremium wurden beauftragt, das Richtprojekt unter Berücksichtigung der Rückmeldungen zu überarbeiten. Da somit das Verfahren noch nicht abgeschlossen werden konnte, wurde der Mitwirkungsbericht ausgesetzt.

Im Dezember 2018 konnte das überarbeitete Richtprojekt soweit definiert werden, dass die Überarbeitung der Teilrevision und des Bebauungsplanes gestartet werden konnte. Die zweite öffentliche Mitwir-

kung der neuen Unterlagen fand vom 11. Februar 2019 bis 18. März 2019 statt. Die Bevölkerung und die Anstösser wurden erneut eingeladen, ihre Stellungnahmen abzugeben. Zudem wurden die Unterlagen zur erneuten Vorprüfung beim Kanton Luzern eingereicht. Diese Stellungnahme ist noch offen.

2. Projektabgrenzung

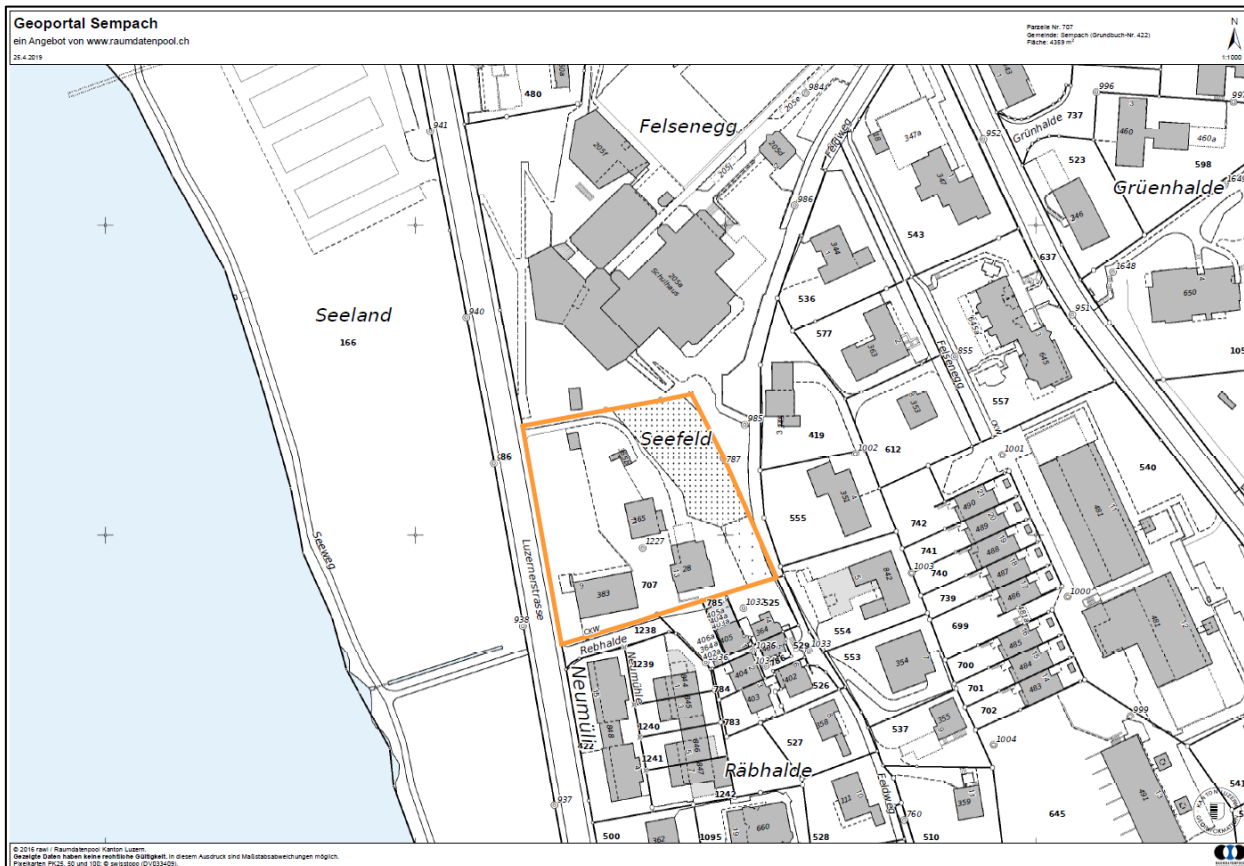


Bild 1: Auszug aus dem RDP / Projektperimeter

3. Öffentliche Mitwirkung und Vorprüfung - Verfahren

Mit der öffentlichen Mitwirkung erhalten interessierte und betroffene Personen und Parteien die Gelegenheit, sich zu den geplanten Massnahmen zu äussern. Ziel ist es, dass Optimierungen vor der öffentlichen Auflage erkannt und vorgenommen werden können.

Im Rahmen der Mitwirkung besteht kein Rechtsanspruch, dass die Eingaben in das Projekt einfließen. Die betroffenen Personen und Parteien können im Rahmen der öffentlichen Auflage ihre Interessen mittels Einsprache geltend machen. Dabei erhalten Sie auch die dazugehörigen Rechtsmittel.

Gleichzeitig werden die Dokumente und Regelungen beim Kanton Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der Überprüfung soll die Genehmigungsfähigkeit nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sicherstellen.

4. Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Mitwirkungsbericht, welcher durch den Stadtrat genehmigt wurde, wird allen Vernehmlassenden zur Kenntnisnahme zugestellt. Anschliessend sind folgende Meilensteine vorgesehen:

Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
Beratung und Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung

10. Juni bis 9. Juli 2019
26. November 2019

5. Systematik

Die Eingaben werden pro Partei oder Person beantwortet. Bei identischen Eingaben wird die Beantwortung zusammengefasst. Die Unterscheidung der Eingabe in Bezug auf die Verfahren wird mit Buchstaben vorgenommen.

- A: Eingabe und Beantwortung des Mitwirkungsverfahrens 2018
- B: Eingabe und Beantwortung des Mitwirkungsverfahrens 2019

6. Stellungnahmen der öffentlichen Mitwirkung inkl. Beantwortung

Eingabe 1		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A1 Richtprojekt	<p>Das Richtprojekt mit den drei Baukörpern nimmt die Körnung der bestehenden Bauten auf und wirkt im Situationsplan gut integriert. Die höhenmässige Abstufung vom Schulhaus Neubau zu den bestehenden Gebäuden drängt sich auf. Der prägnante Auftakt mit dem Gebäude A direkt an der Luzernerstrasse wird das Quartier prägen. Der Übergang vom Gebäude C zum bestehenden Quartier scheint zu abrupt. Die Überhöhung des Daches Richtung See ist architektonisch nachvollziehbar, betont jedoch die Höhe der vorderen Gebäudekante gegen den See zusätzlich. Folgende Änderungen würden die Akzeptanz des Richtprojektes Architektur wohl stärken, ohne dessen Qualität zu schmälern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion Haus C um 1 Geschoss • Verzicht auf Überhöhung des Daches Richtung See 	<p>Berücksichtigt Die zwei Anliegen werden in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.</p>
B1 Richtprojekt	<p>Das Richtprojekt hat unsere Anliegen aus der Mitwirkungsaufgabe 2018 aufgenommen, die Reduktion der Gebäudehöhen hat die Qualität der Überbauung weiter gesteigert, diese fügt sich nun wohl proportioniert in die bestehende Umgebung ein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A2 / B2 Bewirtschaftung + Höhe Wald / Grünzone	<p>Der Unterhalt für den Wald und der angrenzenden Grünzone entlang des Feldweges muss als Auflage mit klaren Bedingungen geregelt werden. Der Wald mit den beiden angrenzenden Grünzonen des Grundstücks Nr. 707 (beim Feldweg und Besucherparkplatz) bilden eine Einheit mit der Grünzone beim Schulhaus. Eine durchgängige Bewirtschaftung soll die Interessen nachhaltig sicherstellen. Die notwendige Vereinbarung für die Besucherparkplätze ist mit folgenden Punkten zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bepflanzung für den hainartigen Niederwald ist zu definieren. • Es ist eine Höhenbeschränkung für den hainartigen Niederwald zu definieren (1.50 m über Feldweg). • Es ist eine Höhenbeschränkung für das Gehölz (neu Grünzone) und die dahinterliegende Bepflanzung zu definieren (1.50 m über Feldweg). <p>Da es sich bei der Aussicht vom Feldweg um ein öffentliches Interesse handelt, schlagen wir vor, dass die Stadt den Unterhalt des Waldes und des Gehölzes (neu Grünzone) übernimmt und so die Interessen aller nachhaltig sicherstellt. Wir wünschen auch, dass unsere Anliegen speziell betreffs Höheneinhaltung des Niederwaldes und des Gehölzes entlang des Feldweges Bestandteil des Antrags der Zonenplanänderung sind.</p>	<p>Nicht berücksichtigt Die Waldfläche wurde im Jahr 1995 festgestellt und rechtskräftig. Damit liegt sie in der Kompetenz des Kantons Luzern. Im Rahmen der Unterhaltspflege wird sich die Stadt dafür einsetzen, dass die öffentlichen Interessen gewahrt werden. Eine Höhenbeschränkung und die Definierung der Bepflanzung für den hainartigen Niederwald beurteilt der Stadtrat als unzumutbar. Die Grünzone liegt auf dem Grundstück Nr. 707 und ist damit in der Kompetenz und Verantwortung des Grundeigentümers. Der Stadtrat lehnt zum jetzigen Zeitpunkt die Übernahme des Unterhaltes ab.</p>
B2.1 Bewirtschaftung Wald / Grünzone	<p>Gemäss markiertem Bereich für die Bebauungsplanpflicht sind der Wald und das Gehölz von dieser Teilrevision nicht betroffen. Wir möchten an unserer Forderung betreffend Pflegeeingriff Wald (zukünftig hainartiger Niederwald) und Gehölz (zukünftig Grünzone) festhalten.</p>	<p>Nicht berücksichtigt Siehe Stellungnahme A2</p>
B2.2 Höhenbeschränkung Wald / Grünzone	<p>Da eine entsprechende Regelung in den Sonderbauvorschriften nicht möglich ist (5.3 Wald), soll dies im Projektplan über die Umgebungsgestaltung (Anzahl, Art und Standort der Bäume) definiert werden. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine Höhenbeschränkung für den hainartigen Niederwald zu definieren (1.50 m über Feldweg). • Es ist eine Höhenbeschränkung für das Gehölz (neu Grünzone) und die dahinterliegende Bepflanzung zu definieren (1.50 m über Feldweg). 	<p>Nicht berücksichtigt Siehe Stellungnahme A2</p>

Eingabe 2		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A3 Projekterarbeitung	Das Bebauungsplankonzept wurde von einem mehrköpfigen Gremium mit Vertretern des Stadtrates, Altstadt-kommission, Grundeigentümer, Pro Sempachersee und diversen anderen Fachpersonen erarbeitet. Auffallend und unverständlich ist, dass von den direkt anliegenden Grundeigentümern keine Vertretung mitwirken durfte. Um ein von Grund auf akzeptables Projekt zu erarbeiten, bedarf es eine Mitwirkung aller betroffenen Parteien.	Wird zur Kenntnis genommen.
B3 Projekterarbeitung	Wir danken Ihnen, dass Sie einen Teil unserer Forderungen aus dem ersten Mitwirkungsverfahren erfüllt haben und sind ebenso wie der Stadtrat überzeugt, dass die 2. Auflage um einiges verträglicher ist als die erste.	Wird zur Kenntnis genommen.
A4 Volumen Haus C	Das Haus C ragt mehr als 13 m übermächtig über den Gartensitzplatz des Grundstückes Nr. 1239 hinaus. Durch die auf die Südseite gerichteten Balkone sowie die grossen Fensterfassaden wird unser Sitzplatz zum Beobachtungsobjekt. Die Privatsphäre unseres Sitzplatzes ist nicht mehr gegeben und verliert somit an grossem Wert. Auch im angebauten Wintergarten werden wir den Blicken von oben ausgeliefert sein. Der Wertverlust bezieht sich einerseits auf die Nutzung des Sitzplatzes wie auch auf die finanzielle Abwertung unserer Liegenschaft. Wir fordern Sie demnach auf, die Stockwerke des Hauses C um ein Stockwerk auf drei zu verringern.	Berücksichtigt Das Anliegen wird in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.
B4 Volumen Haus C	Durch die Reduktion von 4 auf 3 Stockwerke konnte die Situation bezüglich der Privatsphäre auf den Gartensitzplatz schon etwas entschärft werden, was wir sehr schätzen. Wir bedauern es jedoch sehr, dass im gleichen Zug das Niveau des Hauses C angehoben wurde und somit die Höhe des Gebäudes nicht um ein ganzes Stockwerk verringert wurde. Wir bitten Sie, die Firsthöhe des Hauses C auf ein Niveau von max. 519.5 m.ü.M. zu bringen.	Nicht berücksichtigt In einem eng begleiteten Prozess wurde das vorliegende Richtprojekt erarbeitet und optimiert. Das Begleitgremium sicherte die qualitätsvolle und nachhaltige Umsetzung des Richtprojektes als Grundlage des Bebauungsplans. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kommt zum Schluss, dass aus übergeordneter Sicht dem gewählten, qualifizierten und begleiteten Verfahren zuzustimmen ist.
A5 / B5 Attika-Wohnung	Mit den geplanten 3.5 - 4.5-Zimmerwohnungen in den Häusern A-C werden vor allem 2 Personen Haushalte oder Familien mit einem Kind angesprochen. Für grössere Familien wird kein Wohnraum geschaffen. Aus diesem Grund würde sich eine zurückversetzte grössere Attika Wohnung auf den Häusern A und B anbieten. Durch die Belegung einer 4 bis 5-köpfigen Familie würde sich die Verdichtungsrate gegenüber dem heutigen Projekt nicht oder nur marginal verringern. Zudem würde die Ansicht vom Seeweg leichter und viel weniger wuchtig erscheinen. Es gäbe auch einen bessern Übergang zum Neumühle Quartier.	Wird zur Kenntnis genommen.
B5 Ergänzung Attika-Wohnung	Das Argument, das sich das Neumühle Quartier künftig auch den Seefeld Firsthöhen angleichen wird, ist nur Theorie. Ein zusätzliches Stockwerk auf unseren Häusern macht wenig Sinn, da wir bereits auf 3 Stockwerken wohnen und somit würde die Neumühle das „kleine Quartier“ in der künftigen vorstädtischen Luzernerstrassen bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen.
A6 / B6 Raumhöhe der obersten Wohnung	Bei allen drei Gebäuden ist geplant, das oberste Geschoss teilweise um 50 cm anzuheben. Diese Raumerhöhung steht mit der städtebaulichen Verdichtung in keinem Zusammenhang und sollte aus Rücksicht auf die Nachbarschaft unterlassen werden. Die obersten Wohnungen profitieren auch ohne Raumerhöhung von der einmaligen Seesicht.	Teilweise berücksichtigt Das Anliegen wird in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.

Eingabe 3		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A7 Richtprojekt	Die vorliegenden Richtprojekte (Architektur und Umgebung) sind so nicht weiter zu verfolgen und die ortsverträgliche Dimensionierung der Bauten und Dichte sind vorgängig zu prüfen und anschliessend durch ein qualifiziertes Verfahren weiter zu bearbeiten. Leider weisen die vorliegenden Richtprojekte teilweise eklatante Mängel auf und sind in weiten Teilen nicht nachvollziehbar. Die Stadt Sempach hat sich in der Vergangenheit dadurch ausgezeichnet, dass Projekte an schwierigen Lagen durch ein qualifiziertes Verfahren erarbeitet wurden. Das Projekt lässt insgesamt die gewünschte Qualität vermissen. Das Bauvorhaben weist weder in seiner Stellung, noch im Volumen und auch nicht in seiner Gestaltung die notwendige Qualität für diesen diffizilen Standort auf.	Es ist richtig, dass für Projekte an sensiblen Lagen in den letzten Jahren qualifizierte Verfahren im Rahmen von Projektwettbewerben und Studienaufträgen durchgeführt wurden. Bei der Bebauung Seefeld wurde ebenfalls ein qualifiziertes Verfahren in Form eines „Begleiteten Verfahrens“ angewendet. Diese Verfahrensart hat sich in den letzten Jahren bei verschiedenen Bebauungen ebenfalls bewährt. So wurden die Projekte der Umbauten Köppli Pius, Kirchbühl; Neubau Stella Maris, Eicherstrasse und die Bebauung Feld-/Hubelstrasse in einem qualifizierten begleiteten Verfahren durchgeführt. In einem eng begleiteten Prozess wurde das vorliegende Richtprojekt erarbeitet. Das Begleitgremium begleitet und sichert die qualitätsvolle und nachhaltige Umsetzung des Richtprojektes als Grundlage des Bebauungsplans. Das Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement kommt in seinem Vorprüfungsbericht zum Schluss, dass aus übergeordneter Sicht dem gewählten qualifizierten begleiteten Verfahren zuzustimmen ist.

Eingabe 4		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A8 Richtprojekt	Die gewaltig grossen Baudimensionen messen sich allzu sehr am neuen „Schulhaus-Turm“ und verkennen die Volumen der bestehenden und noch lange nicht baufälligen Bausubstanz im Quartier entlang der Luzernerstrasse. Die Überbauung Rebhalde, welche im Landschaftsbild optimal eingebettet ist, wirkt danach völlig erdrückt und nach hinten gedrängt. Die profilierten Bauhöhen sprengen eine massstäbliche Ordnung im Bezug zu den umliegenden Bauten schonungslos. Dazu kommt, dass das geplante Projekt unsere Liegenschaft in Bezug auf die ausgestreckte Bauhöhe ganz klar abwertet. Meine Fotomontage zeigt die enorme Ausdehnung der Bauten bezüglich Höhe ab dem Seeweg auf. Aus unserer Sicht sollte das geplante Projekt um mindestens ein Stockwerk reduziert werden.	Teilweise berücksichtigt Das Anliegen wird in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.

Eingabe 5		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A9 Richtprojekt	Konkret fordere ich, dass alle Gebäude um ein Stockwerk reduziert werden sollen. Eine weitere Verdichtung durch die Vergrösserung der Gebäudeflächen ergäbe bei einzelnen Gebäuden zum Beispiel zusätzliche Maisonettwohnungen. Zudem sollen die Stockwerkhöhen der obersten Geschosse nicht um 50 cm erhöht werden. Dieser Komfort ist eine unnötige Überhöhung und wirkt sich aus der Perspektive des Feldweges und der Nachbarschaft negativ aus.	Teilweise berücksichtigt Die zwei Anliegen werden in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.

B9 Richtprojekt	<p>Die erfolgten Anpassungen in der Reduktion der Häuser A und C um ein Stockwerk hat eine positive Entwicklung im Projekt eingeleitet. Konkret fordern wir, dass die Gebäude A und B mit einem Attikageschoss geplant werden. Das Gebäude C soll um die ganze Höhe eines Stockwerkes reduziert werden.</p> <p>Die Luzernerstrasse erzeugt eine sehr grosse Lärmbelastung. Mit den Attikageschossen könnte für einige Wohnungen eine massive Verbesserung der Lärmimmissionen auf den Terrassen erzielt werden, da sie etwas zurückversetzt genutzt werden könnten.</p> <p>Die Verdichtung auch mit der reduzierten Wohnfläche durch die Attikageschosse ist noch immer bedeutend höher als dies der gültige Zonenplan vorsieht. Sollte die vorzeitige Anpassung des Zonenplanes vor dem Volk eine Chance haben, muss sich das Projekt den vorhandenen baulichen Strukturen anpassen. Eine moderate Erhöhung der Verdichtung wird akzeptiert, wenn sich die Überbauung gut in die Landschaft einfügt.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p> <p>In einem eng begleiteten Prozess wurde das vorliegende Richtprojekt erarbeitet und optimiert. Das Begleitgremium sicherte die qualitätsvolle und nachhaltige Umsetzung des Richtprojektes als Grundlage des Bebauungsplans. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kommt zum Schluss, dass aus übergeordneter Sicht dem gewählten, qualifizierten und begleiteten Verfahren zuzustimmen ist.</p>
A10 Vorgehen	<p>Dieses Projekt sollte im Gesamtzusammenhang betrachtet werden, was ja die Idee der Zonenplanung wäre. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine grundsätzliche Änderung des Zonenplanes nun an einer Parzelle vorgezogen werden soll und damit als ein Präjudiz für die weiteren Bereiche gelten soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
B10 Vorgehen	<p>Die Zonenplanung der Luzernerstrasse ist nun erst angelaufen. Sollte nun diese Parzelle vorgezogen werden, darf sie kein Präjudiz der verdichteten Bauweise der Rebhalde und der Neumühle, sowie für die weiteren Bereiche der Luzernerstrasse bilden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eingabe 6		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A11 / B11 Idee Hotel	<p>Hier im Seefeld ist der geniale Standort für ein Hotel, das in Sempach sehr notwendig ist und immer wieder für Diskussionen sorgte. Der direkte Zugang zum Seeuferweg und zur Festhalle kann mittels teilweiser Überdachung der Luzernerstrasse in diesem Bereich gewährt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eingabe 7		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
A12 Richtprojekt	<p>Beim vorliegenden Projekt gilt es das grosse öffentliche Interesse mit dem wundervollen Panoramablick auf das Seeufer von dem Aussichtsplatz bei der Linde auf Parz. Nr. 484 ebenso zu berücksichtigen wie die Aspekte der Verdichtung. Ich bin der Meinung, dass der einmalige Panoramablick auf das Sempacherseeufer von dem Aussichtsplatz der Linde zu erhalten ist. Der zahlreiche Fussgängerandrang auf der Feldwegroute mit einem Rast am Aussichtsplatz ist an schönen Wochenendtagen Tatsache. Beim vorliegenden Projekt lässt sich anhand der ausgesteckten Profile erahnen, dass mit den aktuellen Gebäudehöhen bei Haus A die Seeufersicht vom Aussichtsplatz nicht mehr gewährleistet ist, diese jedoch durch die Reduktion der max. Firsthöhen um ein Geschoss erreicht werden könnte. Gleichzeitig wird durch die Reduktion des Gebäudes A um ein Geschoss ein fließender Übergang resp. eine bessere optische Eingliederung zwischen Schulhaus und Rebhalde erreicht.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p> <p>Das Anliegen wird in der Überarbeitung des Richtprojektes berücksichtigt.</p>
A13 Ausnützung	<p>Die Aufwertung der Ausnützung von heute 0.35 auf neu 0.85 erachte ich als zu hoch.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p> <p>Das neue Raumplanungsgesetz, welches vom Schweizer Stimmvolk im Jahre 2013 mit grossem Mehr angenommen wurde schreibt vor, dass vor einer Aussenentwicklung und die</p>

		damit verbundenen Neueinzonungen die Innenentwicklung der Baugebiete zu fördern sind. Der vorliegende Bebauungsplan und das zugrunde liegende Richtprojekt sichern eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine hohe architektonische Qualität sowie eine effiziente Nutzung der Energie. Die geplante Bebauung gliedert sich durch die Volumetrie und Positionierung der Gebäude sehr gut in das bestehende städtebauliche Gefüge ein. Die Aussenräume werden wesentlich aktiviert. Dies insbesondere durch die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen. Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird dazu folgendes ausgeführt: Mit der Erhöhung der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück an zentraler Lage wird namentlich das kommunal angestrebte und aus übergeordneter Sicht gebotene Verdichtungsziel erreicht: gegenüber heute ca. 15 Einwohnern sollen neu ca. 48 Einwohner Raum finden. Der Bauzonenverbrauch pro Einwohner reduziert sich dadurch von heute 220 m ² /E. auf 68 m ² /E. auf dem Areal.
--	--	--

Eingabe 8		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
B14 Richtprojekt	<p>Das Areal Seefeld ist im heutigen Bebauungszustand stark unternutzt. Im Räumlichen Entwicklungskonzept ist das Gebiet Seefeld/Luzernerstrasse als potenzielles Erneuerungs-/Verdichtungsgebiet ausgeschieden. Aufgrund dieser beider Standpunkte ist die geplante Verdichtung und Neubebauung der Grundstücke sinnvoll und begrüssenswert.</p> <p>Das nun nach dem ersten Mitwirkungsverfahren überarbeitete Richtprojekt ist aus unserer Sicht mit einer Ausnützungsziffer von 0.67 massvoll. Die drei einzelnen Gebäude mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen gliedern sich ideal in die Umgebung ein. Sie bilden eine optische Abstufung vom markanten Schulhaus „Waldegg“ auf der einen Seite und den Häusern „Rebhalde“ und „Neumühle“ auf der anderen Seite.</p> <p>Die Mischnutzung mit Wohnen und mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sehen wir an diesem Standort als sinnvoll. Zentrumsnähe und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben.</p> <p>Wir begrüssen zudem die in den Sonderbauvorschriften geregelten Energiestandards.</p> <p>Die Fusswegverbindung zum Gebäude C soll über die Zufahrtsstrasse „Rebhalde“ führen. Der in den Plänen eingezeichnete optionale Zugang zu Haus C ist für uns keine Alternative, da in so kurzer Distanz bereits ein bestehender Weg besteht. Wir sind uns bewusst, dass dies nur erfolgen kann, wenn die gesamte Eigentümerschaft des Strassengrundstückes Nr. 1238 einem entsprechenden Fusswegrecht zustimmt. Der Stadtrat soll zusammen mit der Bauherrschaft die entsprechenden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern führen.</p> <p>Das Projekt Seefeld läuft parallel und ausserhalb der ordentlichen Ortsplanungsrevision. Aufgrund des bereits länger dauernden Planungsprozesses und des fortgeschrittenen Bearbeitungsstands stellt dieses Vorgehen für uns kein Problem dar. Mit dem Vorziehen dieses Projekts kann die Bevölkerungszunahme in Sempach abgestuft werden. Zudem sind wir der Überzeugung, dass die Ziele der Ortsplanung (qualitatives Wachstum und hohe räumliche und gestalterische Qualität fördern) erreicht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingabe 9		
Gegenstand	Eingabe	Beantwortung
B15 Richtprojekt	<p>Gerne sende ich meinen Vorschlag zur Überbauung Seefeld und schlage folgende Veränderungen des eingegebenen Projektes vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilegierte Lage ausnützen und wertschätzen • Hanglage ausnützen • Aussicht für alle Bewohner dieser Überbauung ermöglichen. • Bebauungsdichte erhöhen, aber im hinteren Teil des Grundstückes dafür die vorderen Gebäude A und B mit je 1 Vollgeschoss versehen 	<p>Nicht berücksichtigt</p> <p>In einem eng begleiteten Prozess wurde das vorliegende Richtprojekt erarbeitet und optimiert. Das Begleitzgremium sicherte die qualitätsvolle und nachhaltige Umsetzung des Richtprojektes als Grundlage des Bebauungsplans. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement kommt zum Schluss, dass aus übergeordneter Sicht dem gewählten, qualifizierten und begleiteten Verfahren zuzustimmen ist.</p>

7. Stellungnahmen der Vorprüfung beim Kanton Luzern, Bau- und Wirtschaftsdepartement, inkl. Beantwortung

Dienststelle	Eingabe	Beantwortung
Raum und Wirtschaft rawi	<p>Der im Entwurf vorliegende Baubauungsplan Seefeld und die zugehörige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der nachfolgenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der angeführten Änderungsanträge mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.</p> <p>Die DS rawi stellt fest, dass die geplante Teilrevision mit Bebauungsplan zu einer erwünschten Verdichtung führt. Der Bauzonenverbrauch verringert sich pro Einwohner von heute 220 m²/E auf neu ca. 84 m²/E.</p> <p>Die DS rawi stimmt der Änderung und der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements gemäss wie vorliegend zu. Die Ausnützungsziffer ist im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in eine Überbauungsziffer mit Gesamthöhe zu überführen.</p> <p>Die Umzonung ist zur Waldfläche ungenau abgegrenzt. Die DS rawi geht davon aus, dass die neue Mischzone direkt an die Waldzone angrenzt.</p> <p>Zur Erstellung der Besucherparkplätze werden zusätzlich ca. 30 m² ab der Parzelle Nr. 484 von der Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Die DS rawi schlägt vor, die Parzellengrenze zu bereinigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Überführung der AZ in die ÜZ erfolgt im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung.</p> <p>Die Zonenabgrenzung wird angepasst und korrigiert.</p> <p>Auf eine Bereinigung der Parzellen wird verzichtet. Die Stadt Sempach regelt die rechtliche Situation mit einer Dienstbarkeit.</p>
	<p>Sonderbauforschriften</p> <p>Art. 6 Abs. 2: Absatz 2 weglassen, Sachverhalt ist in § 30 Abs. 4 PBG geregelt. Art. 9 Abs. 4 Hinweis, dass Regelung im Extremfall keine Solaranlage mehr zulässt Art. 23 Abs. 1 Anzahl Parkplätze gemäss VSS, Richtgrösse pro Wohnung 1 Parkplatz</p>	<p>Wird weggelassen Wird zur Kenntnis genommen Wird angepasst und korrigiert.</p>
	<p>Auf Grund der unüblichen Darstellung der Baubereiche als Schnitt beantragt die DS rawi, auf den Begriff des Baubereichs im Schnittplan zu verzichten und nur eine Höhenlinie mit der Legendenbezeichnung „zulässige Dachkot“ zu führen.</p>	<p>Wird angepasst und korrigiert</p>
	<p>Die DS rawi weist darauf hin, dass im vorliegenden Fall mit grosser Wahrscheinlichkeit der geschaffene Mehrwert über dem abgabefreien Betrag liegen wird. Die Kompetenz liegt bei der Gemeinde Sempach</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Dienststelle	Eingabe	Beantwortung
Landwirtschaft und Wald lawa	<p>Aus waldrechtlicher Sicht, steht der Zonenänderung vorliegend nichts entgegen.</p> <p>Waldabstände - Sonderbewilligung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baubereich A Wohn- und Gewerbegebäude 7 m • Baubereich B Wohn- und Gewerbegebäude 22 m • Baubereich C Wohn- und Gewerbegebäude 7 m • Baubereich E Einstellhalle mit Platz 5 m <p>Die Sonderbewilligung kann auf Grund von raumplanerischen und historischen Gründen in Aussicht gestellt werden. Die Wohnhygiene, die Sicherheit sowie die Erhaltung des Waldes in seinen Funktionen sind mit dem Projekt nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.</p> <p>Gemäss DS lawa bestehen auf der Parzelle Nr. 707 Waldabstands-Baulinien die im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden müssen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die waldrechtlichen Bewilligungen werden im Rahmen des Bewilligungsverfahrens beantragt.</p> <p>Die Gemeinde Sempach hat keine Kenntnis von Waldabstands-Baulinien.</p>
Umwelt und Energie uwe	<p>Die DS uwe weist darauf hin, dass die erdverlegten Tankanlagen als Standorte im Altlastenkataster eingetragen sind. Im Rahmen einer Bauabsicht muss vorgängig ein Aushub- und Entsorgungskonzept erarbeiten und bei der DS uwe zur Genehmigung eingereicht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zur Sicherstellung der Siedlungsentwässerung stellt die DS uwe folgende Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Notwendige Erschliessungsflächen für Sonderbauwerke (z.B. Retentionen) sind im Bebauungsplan festzulegen. • Die Siedlungsentwässerung ist frühzeitig mit dem GEP-Ing. zu konkretisieren, damit die Bauherrschaft das Kanalisationsprojekt abgestimmt auf die Belange der Siedlungsinfrastruktur bei der Gemeinde als Bewilligungsbehörde einreichen kann. • Die Bewilligung für Retentionsanlagen wird von der kommunalen Bewilligungsbehörde gesprochen. 	<p>Die Gemeinde Sempach verzichtet in der aktuellen Phase auf den Nachweis der Erschliessungsflächen. Die Siedlungsentwässerung wird aber frühzeitig mit dem GEP-Ing und der Bauherrschaft besprochen und geplant.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Der Lärm- und Schallschutznachweis ist aus der Sicht der DS uwe korrekt und vollständig. Da die Immissionsgrenzwerte nur mit unverhältnismässigem Aufwand bei allen Empfangspunkten eingehalten werden kann, stimmt die DS uwe dem Antrag auf Zustimmung emäs LSV Art. 31 zu.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereichs Lärm erfüllt sowohl die Zoneplanänderung wie auch der Bebauungsplan die lärmschutzrechtlichen Anforderungen und es ergeben sich keine Anträge.</p>	<p>Wir zur Kenntnisgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Die Fachbereiche Oberflächengewässer und Energie haben keine Bemerkungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanänderung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Hochschulbildung und Kultur / Denkmalpflege DA	<p>Die DA weist darauf hin, dass die Einflüsse aus dem ISOS in der vorliegenden Teilrevision, dem Bebauungsplan und im Richtprojekt zu wenig erkennbar sind. Zudem ist die Frage der Erhaltung des Gebäudes Nr. 365 / Luzernerstrasse 11, respektive dessen Rückbau im Sinn einer Interessenabwägung zu klären.</p>	<p>Die Interpretation des ISOS und die Interessenabwägung der Erhaltung des Gebäudes Nr. 365 wurden im Verfahren berücksichtigt, indem das Fachgremium die Planung vor dem Hintergrund der sensiblen Lage im Umgebungsbereich des Städtchens und am See begleitet und beurteilt hat. Die Abwägung wird im Rahmen der öffentlichen Auflage im Planungsbericht abgehandelt.</p> <p>Das Vorgehen wurde mit Marcus Casutt im Rahmen einer Besprechung, am Montag, 13. Mai 2019, festgelegt.</p>

Dienststelle	Eingabe	Beantwortung
	Falls der Abriss des Gebäudes beschlossen wird, ist die vorgängige, fotografische Dokumentation des Objektes festzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Hochschulbildung und Kultur / Archäologie	Auch wenn das Projektgebiet nicht in einer inventarisierten archäologischen Fundstelle liegt, weist die topographische Gesamtsituation der betroffenen Parzellen auf eine mögliche Existenz prähistorischer Siedlungsplätze hin. Damit Überraschungen vermieden und mögliche archäologische Massnahmen rechtzeitig geplant und durchgeführt werden können empfiehlt die Kantonsarchäologie frühzeitig in den Bauprozess einbezogen zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Verkehr und Infrastruktur vif	Die DS vif weist im Thema Kantonsstrassen auf folgend Punkte hin: <ul style="list-style-type: none"> • Nebeneinanderliegende Grundstücke sind nach Möglichkeit über eine Zufahrt zu erschliessen. • Die Sichtzonen sind gemäss vif-Normal einzuhalten • Die Zu- und Wegfahrt von und in die Kantonsstrass darf nur vorwärts erfolgen. • Die Zu- und Wegfahrt ist als Trottoirüberfahrt zu gestalten. • Es darf kein Oberflächenwasser auf die Kantonsstrasse abgeleitet werden. • Beladungsstandorte für Entsorgungsfahrzeuge sind ausserhalb der Kantonsstrasse anzuordnen. 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Der Fachbereich Naturgefahren weist darauf hin, dass die Oberflächenabflusskarte auf der Parz. Nr. 707 eine erhöhte, mögliche Ansammlung von Wasser aufzeigt.	Wird zur Kenntnis genommen.