

Lebenswertes Sempach: Mitwirkung Ortsplanungsrevision

Informationsveranstaltung vom 12. September





Begrüßung

Franz Schwegler, Stadtpräsident



Ablauf

- Begrüssung
- Grundlagen und Zielsetzung der Ortsplanungsrevision
- Prozess und Planungsinstrumente
- Inhalte der Revision
- Weitere Mitwirkungsdokumente
- Mitwirkung und weiteres Vorgehen
- Fragen und Anliegen



Öffentliche Mitwirkung: Ihre Meinung zählt

- vom 2. September bis 2. Dezember 2019
- Informationsveranstaltung, Standaktion im Städtli, zwei Sprechstunden
- breiter Einbezug der Bevölkerung
- Rückmeldungen zu den Entwürfen
- Priorisierung der Varianten Meierhof, Honrich



Grundlage und Zielsetzung Ortsplanungsrevision

Mary Sidler, Stadträtin



Ziel: Lebensqualität für heute und Zukunft

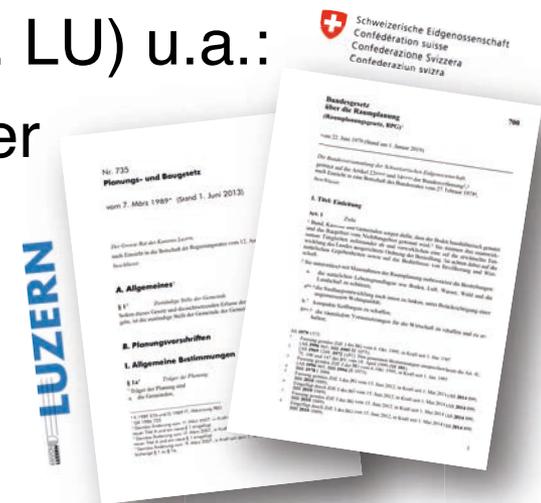
- Definieren: Wo darf in den nächsten 15 Jahren was und wie gebaut werden?
- Für bestehende und künftige Generationen: attraktiv zum Wohnen, Leben und Arbeiten





Ausgangslage: Auftrag Bund und Kanton

- alle 15 Jahre Ortsplanung revidieren
- Stossrichtung Raumplanungsgesetz:
 - Schutz von Kulturland
 - Entwicklung nach innen: Ergänzung, Optimierung und Entwicklung bestehender Quartiere
- Kanton Luzern: Revision bis 2023 in allen Gemeinden
- revidiertes Planungs- und Baugesetz (Kt. LU) u.a.:
 - Ausnützungsziffer → Überbauungsziffer
 - Abschaffung Geschossbezeichnung
 - neue Regelung zu Höhen und Grenzabständen



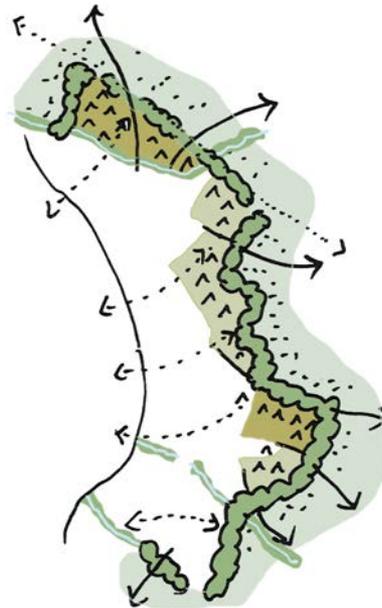


Leitlinien Räumliches Entwicklungskonzept

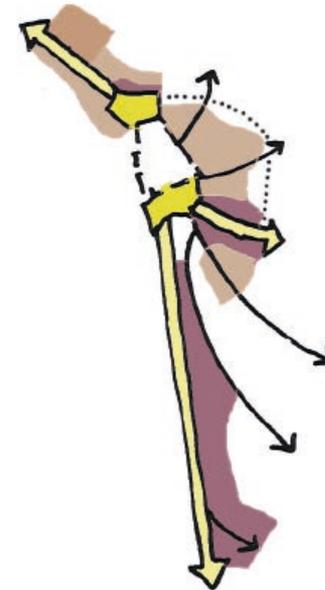
Städtli am Sempachersee
als Zentrum



Harmonie zwischen
Stadt und Landschaft



Wegnetz als
attraktives Rückgrat





Massvolle Entwicklung

- Kanton definiert Maximum für Neueinzonung je Gemeinde
- Stadtrat erwartet ein massvolles Bevölkerungswachstum von 0.7 % pro Jahr
- stellt gute Integration der Neuzuzüger sicher
- bewahrt Kulturland, Freiflächen, Naherholungsgebiete
- Infrastruktur bereits darauf ausgerichtet





3 Quartiertypen im Fokus für Entwicklung



Grüne Wohnquartiere

hoher Grünanteil /
Durchblicke wichtig
Hanglagen
Einfamilienhausquartiere

Kleinstädtische Wohnquartiere

dichtere Bauweise
flache Gebiete und
Einfallachsen
Mehrfamilienhausquartiere

Mischquartiere

Innenentwicklung entlang
Achsen
kleinstädtischer Charakter



Mobilitätskonzept: Abstimmung Siedlung und Verkehr

durchdachtes Wegnetz verbindet
Quartiere & Infrastruktur



sicher und attraktiv



noch benutzerfreundlicher



Sempach belebt mit
genügend Parkplätzen für
Gewerbe, Geschäfte,
Besucher





Prozess und Planungsinstrumente

Marcel Hurschler, Präsident Ortsplanung



Wo stehen wir?

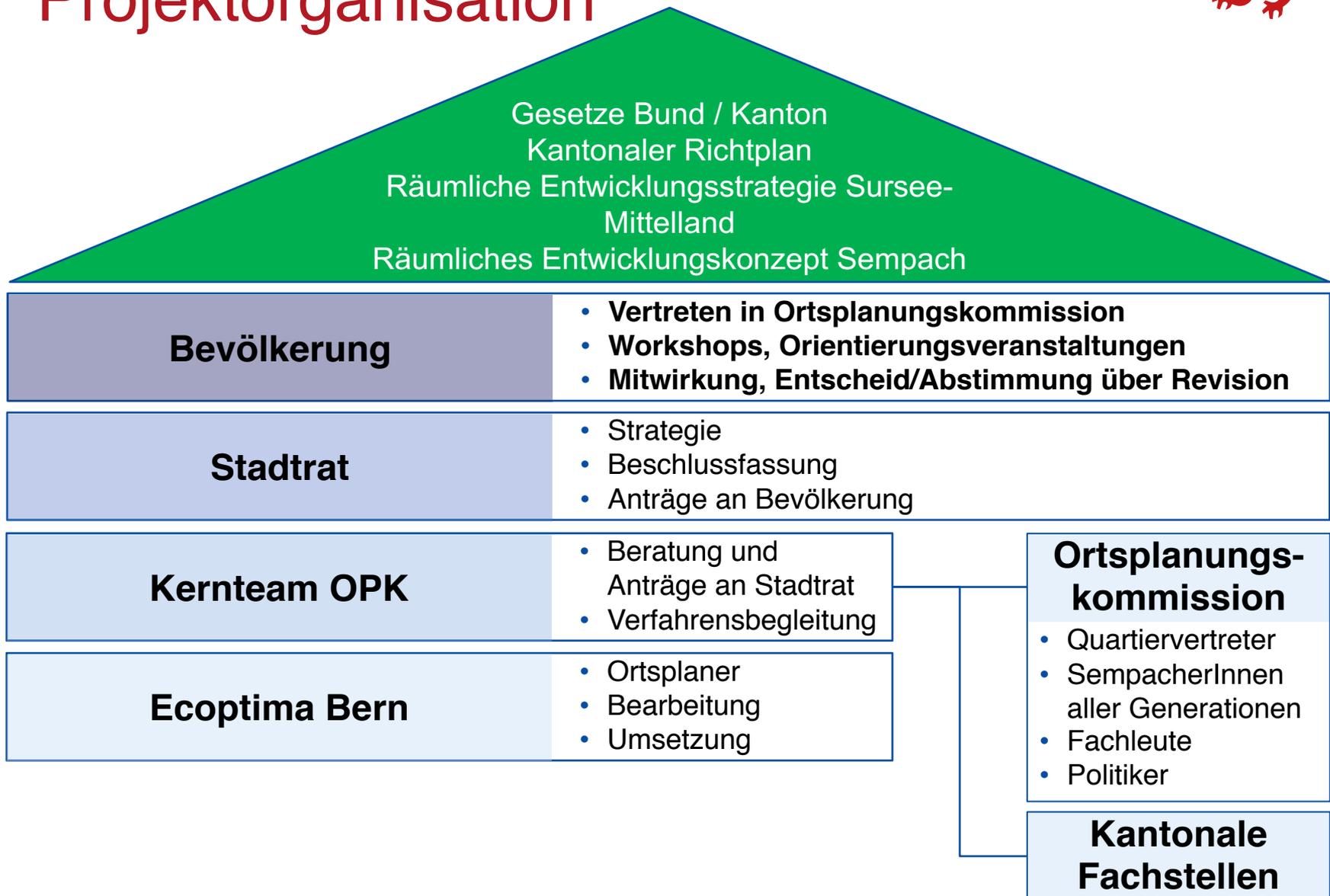


Aktueller Stand im OPR-Prozess





Projektorganisation





Akteure im Entstehungsprozess

(ergänzend zur Bevölkerung und Stadtrat)

Kernteam

Marcel Hurschler, Präsident Kernteam und OPK

Mary Sidler Stalder, Bauvorsteherin

Rolf Meier, Bereichsleiter Raumordnung (ab 01.07.2018)

Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung (bis 31.12.2018)

Arthur Stierli, ecoptima ag

Esther Schiegg, ecoptima ag

Han Van de Wetering, Atelier für Städtebau

Ortsplanungskommission (OPK)

- Mitglieder Kernteam
- Josef Blum
- Cäsar Graf
- Alois Grüter
- Kurt Helfenstein (bis Januar 2018)
- Reto Höin
- Joe Ineichen
- Anita Krummenacher
- Leo Müller
- Sebastian Portmann (bis April 2019)
- Ladina Saluz
- Kaspar Schmid
- Thomas Steiner
- Samuel Trauffer
- Franz Willi
- Martin Winiger
- Roland Ziswiler



Enger Dialog mit Bevölkerung

- Workshops in Quartieren
- regelmässige Orientierungsveranstaltungen
- **öffentliche Mitwirkung**
- öffentliche Auflage
- Entscheid über Revision

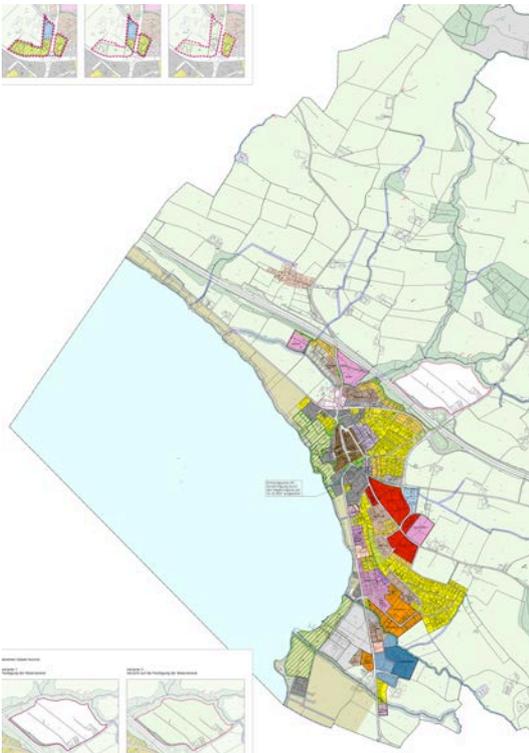




Gegenstand der Mitwirkung (I)

➤ durch Gemeindeversammlung zu verabschieden

Zonenplan 1:5000



Zonenplan Naturgefahren
u. Gewässerraum 1:2500



Bau- und
Zonenreglement





Gegenstand der Mitwirkung (II)

- durch Gemeindeversammlung zu verabschieden

Parkplatzreglement (Anpassung)

Reglement Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen

Teil B: Parkplatzreglement

8 Reglement über die Abstellplätze und Verkehrsflächen auf privatem Grund

Gestützt auf

- Stadt Sempach, Entwürfe des zukünftigen Bau- und Zonenreglement (Entwurf 22.08.2019)
- Kanton Luzern, Strassengesetz vom 21. März 1995, § 19 und § 96

erlässt die Stadt Sempach das Reglement über die Abstellplätze und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement).

I. Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Inhalt

Dieses Reglement regelt:

- die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen privaten Abstellplätze für Personenkraftwagen;
- die minimal erforderliche Anzahl von privaten Abstellplätzen für leichte Zweiräder und Motorfahrzeuge und
- die Leistung von Ersatzabgaben.

Artikel 2 Zuständigkeit

Soweit das kantonale Recht, das übrige kommunale Recht und dieses Reglement nichts Besonderes bestimmen, obliegt dessen Anwendung dem Stadtrat.

Artikel 3 Definitionen

¹ Abstellplätze im Sinne dieses Reglements sind ober- und unterirdische Flächen auf privatem Grund, die zum Abstellen eines Fahrzeuges bestimmt und geeignet sind. Verkehrsflächen sind keine Abstellplätze.

² Verkehrsflächen sind Zu- und Wegfahrten, Umschlags-, Verlade- und Abladeflächen, Wende- und Gangwechsellplätze und dergleichen.

Artikel 4 Grundsatz

Wer Bauten und Anlagen errichtet, erweitert oder einzelne Geschosse oder ganze Gebäude neubaufähig umbaut, so dass dadurch Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat auf dem Baugrundstück Abstellplätze und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstellplätzen und Verkehrsflächen zur Folge haben.

II. Anzahl der Abstellplätze

Artikel 5 Anzahl Abstellplätze für Personenkraftwagen

¹ Wohnen:

- Gebäude mit 1 Wohnung: minimal 1, maximal 4 Abstellplätze
- Gebäude mit 2 Wohnungen: minimal 1, maximal 5 Abstellplätze
- Gebäude mit 3 Wohnungen: minimal 2, maximal 7 Abstellplätze

Regelung zur Parkierung auf privatem Grund 19 / 23

MITWIRKUNG

Stadt Sempach

**Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen
gemäss §§ 105 ff. PBG**

22. August 2019

sempach - Spitzgasse 34 - Postfach - 3001 Sempach - Telefon 031 310 30 80 - Fax 031 310 30 91 - www.sempach.ch - info@sempach.ch

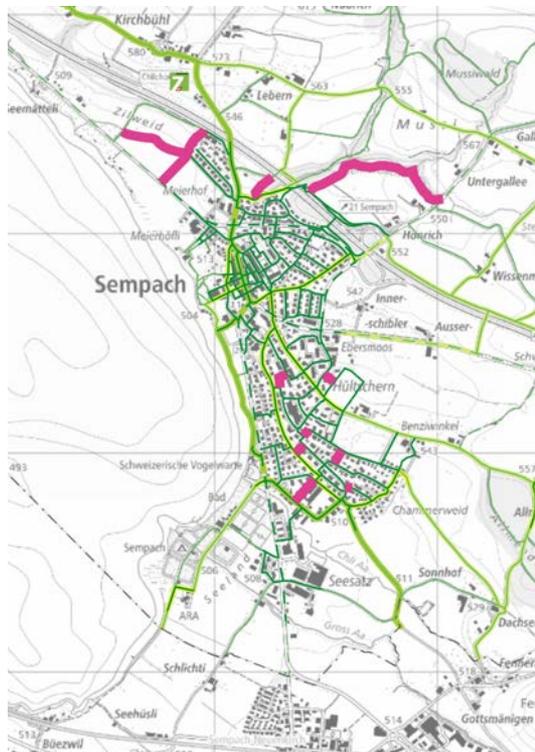


Gegenstand der Mitwirkung (III)

➤ durch Stadtrat zu verabschieden

Richtpläne:

Verkehrsrichtplan



Erschliessungsrichtplan
Wygart





22830.20

Erschliessungsrichtplan Wygart

Bericht mit Massnahmenkatalog

Vom Stadtrat (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am

Der Stadtpräsident	Die Stadtschreiberin
.....
Franz Schwegler	Corinne von Burg

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum

.....

Unterschrift



Orientierende Unterlagen

- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Mobilitätskonzept (Expertenbericht)
- Bericht Lärmschutz
- Risikobericht nach Störfallverordnung Wygart
- Bodengutachten Wygart (Fruchtfolgeflächen)
- Waldfeststellungsplan Wygart



Weitere Dokumente

- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 25.01.2018
(abgeschlossen, Mitwirkung im Sommer 2017 erfolgt)
 - Masterplan Stadtweiher, Schlussbericht
 - Studienauftrag Wygart, Bericht des Beurteilungsgremiums
 - Machbarkeitsstudie Meierhof, Schlussbericht
 - Ortsbauliche Studie Luzernerstrasse, Schlussbericht
- **Alle Infos und Unterlagen:**
Stadthaus Sempach / www.ortsplanungsempach.ch

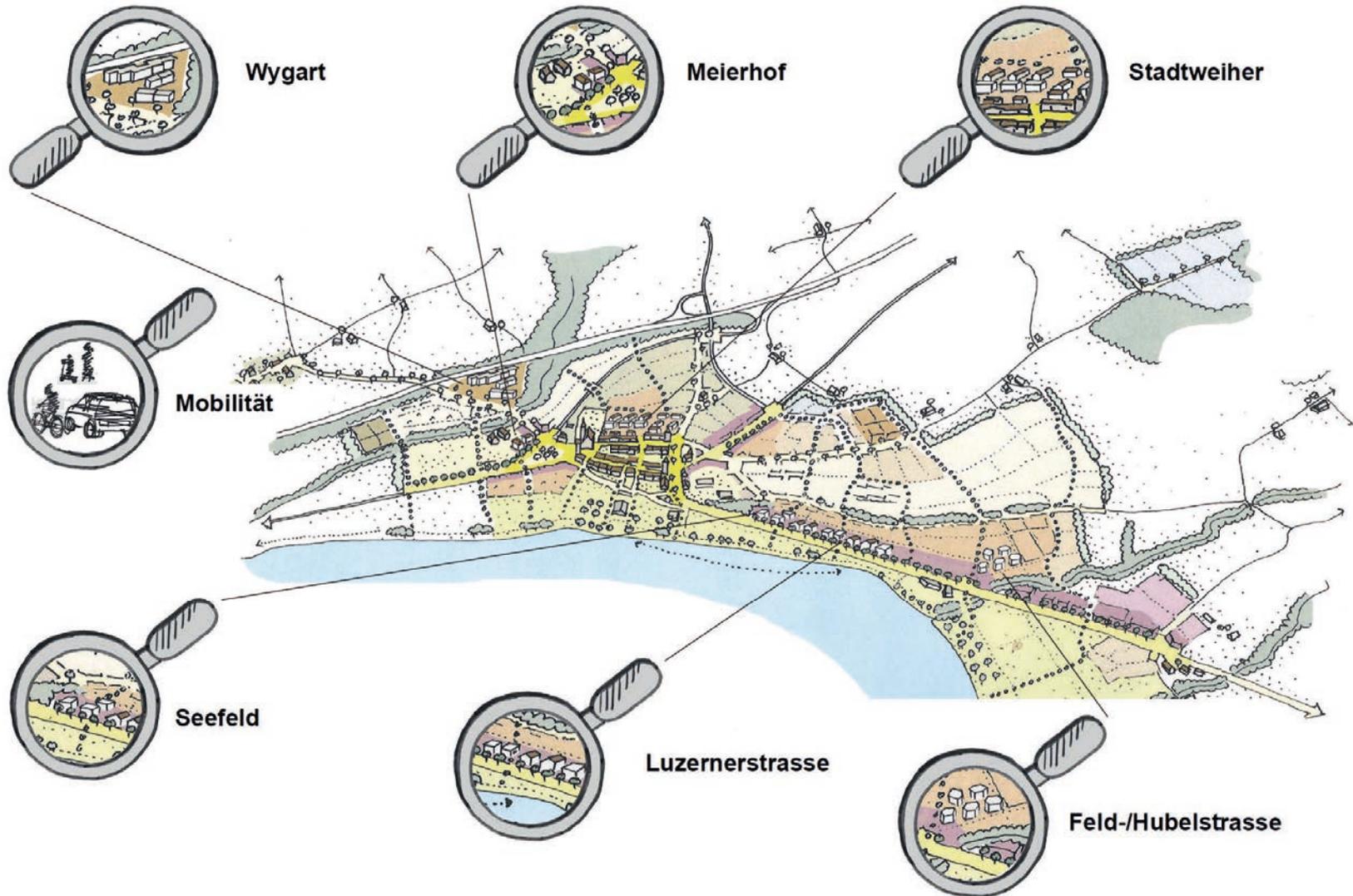


Inhalte der Revision

Arthur Stierli, ecoptima ag

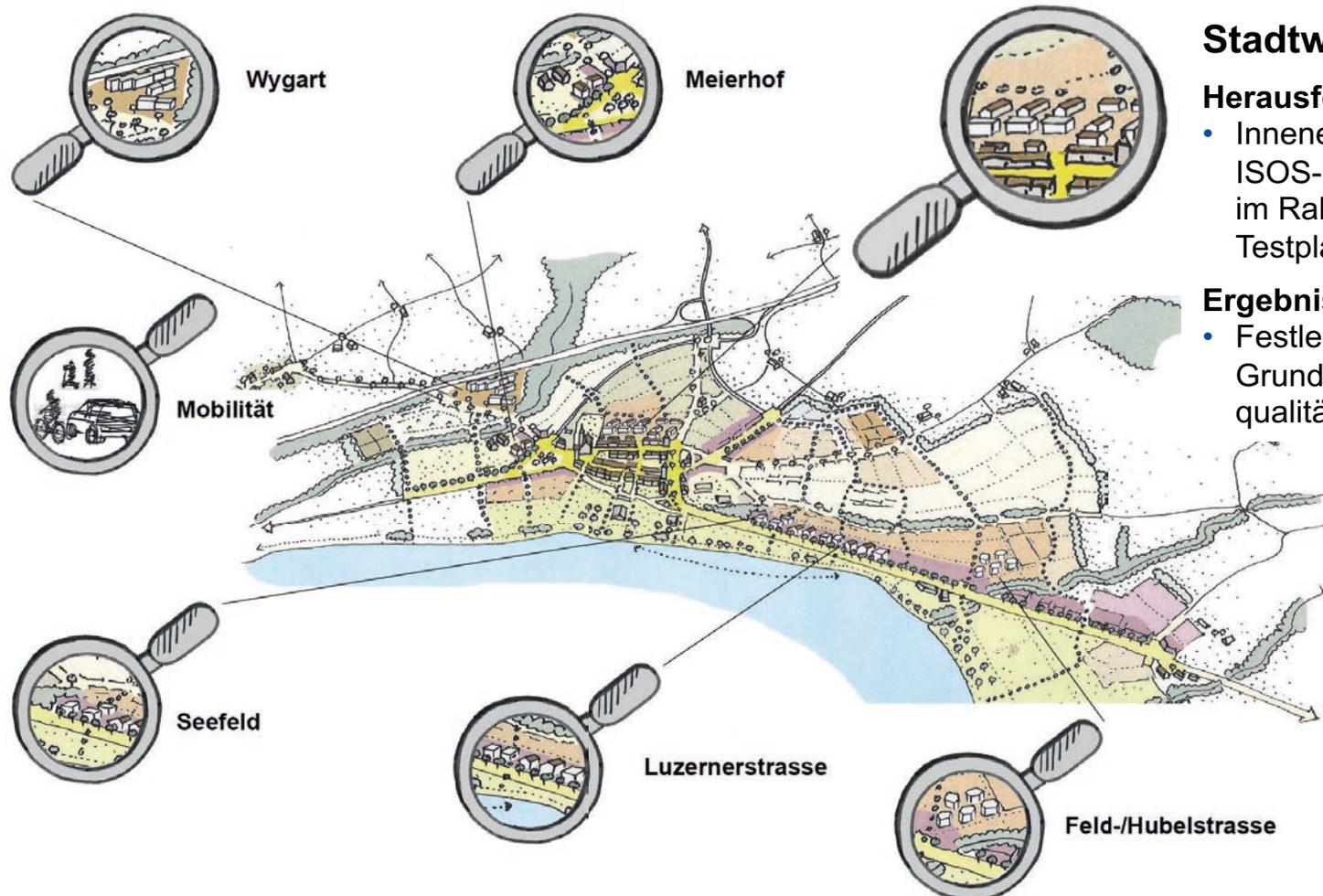


Übersicht Teilprojekte





Teilprojekt Stadtweiher



Stadtweiher

Herausforderung:

- Innenentwicklung im ISOS-Umgebungsbereich im Rahmen einer Testplanung definieren.

Ergebnis:

- Festlegung der Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung.



Masterplan Stadtweiher und Hildisriederstrasse



5 Leitideen für die Entwicklung des Gebiets

Grünes Band



Das grüne Band im übergeordneten Konzept



Durchwegung



Identitätsstiftende Kulisse



Komplimentäre Nutzungen und Kleinstadt-Urbanität

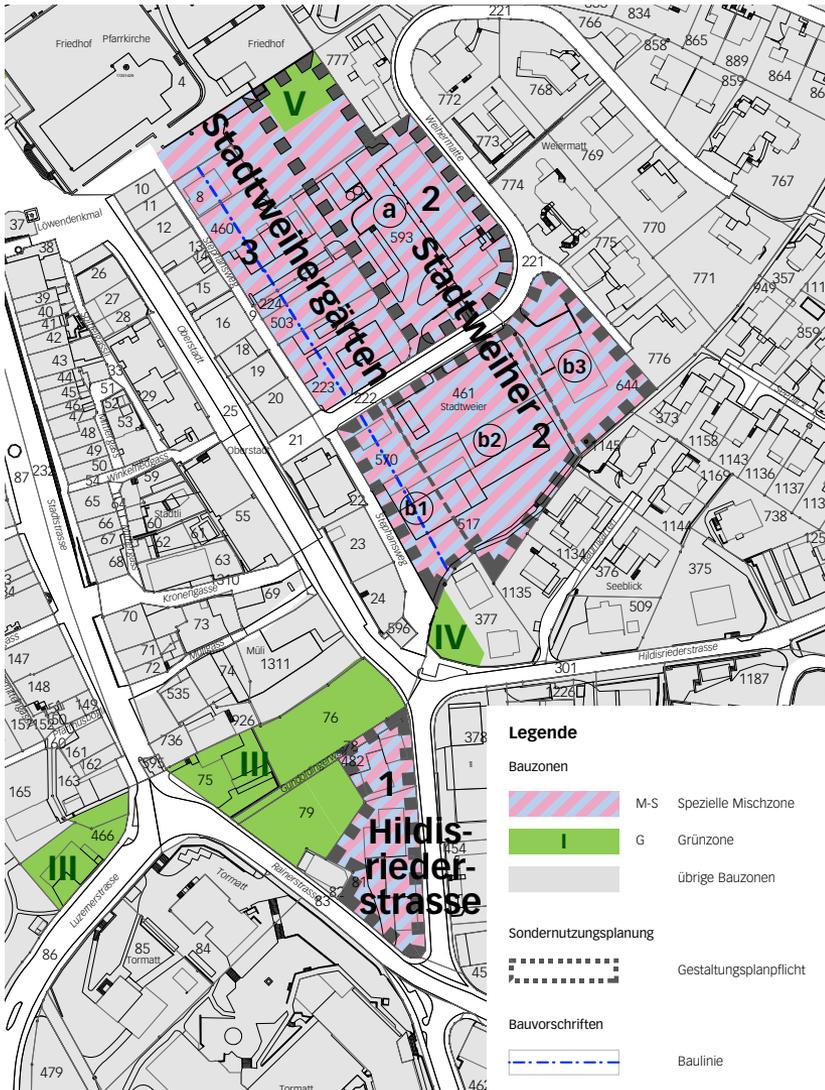


Differenzierte Entwicklung





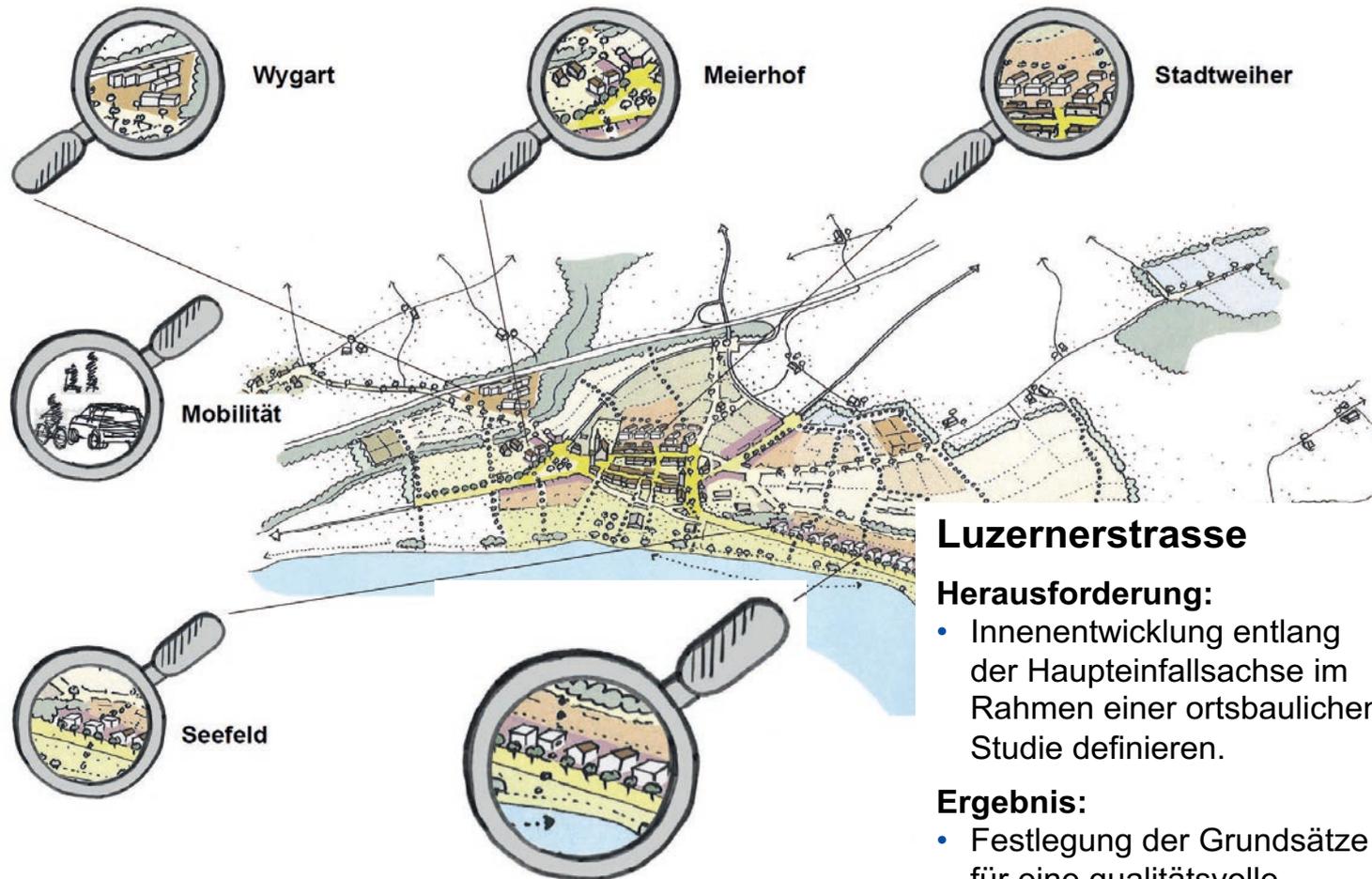
Umsetzung im Zonenplan



- Aufteilung in 4 Teilgebiete
- Gestaltungsplanpflicht über Teilgebiete Stadtweiher a-b3 sowie Hildisriederstrasse
- Zone Stadtweihergärten mit spezifischen Regelungen
- Sicherung der Grünfläche im Gebiet Stadtweiher a mittels Grünzone und b1 mittels Baulinie (unverändert)



Teilprojekt Luzernerstrasse



Luzernerstrasse

Herausforderung:

- Innenentwicklung entlang der Haupteinfallsachse im Rahmen einer ortsbaulichen Studie definieren.

Ergebnis:

- Festlegung der Grundsätze für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung.



Ortsbauliche Studie Luzernerstrasse



Zielbild Etappe 1



Zielbild Etappe 2



Teilprojekt Wygart

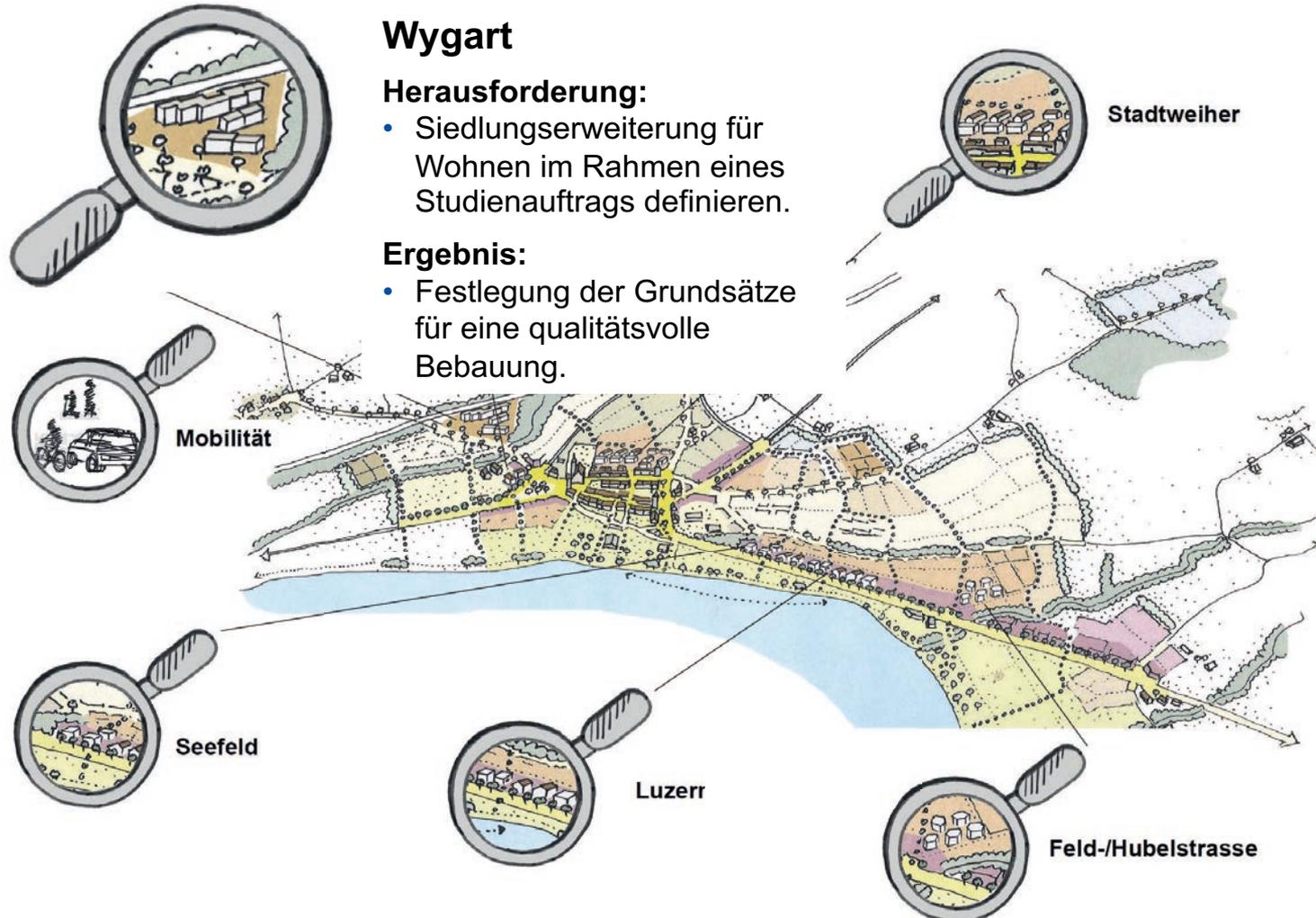
Wygart

Herausforderung:

- Siedlungserweiterung für Wohnen im Rahmen eines Studienauftrags definieren.

Ergebnis:

- Festlegung der Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung.



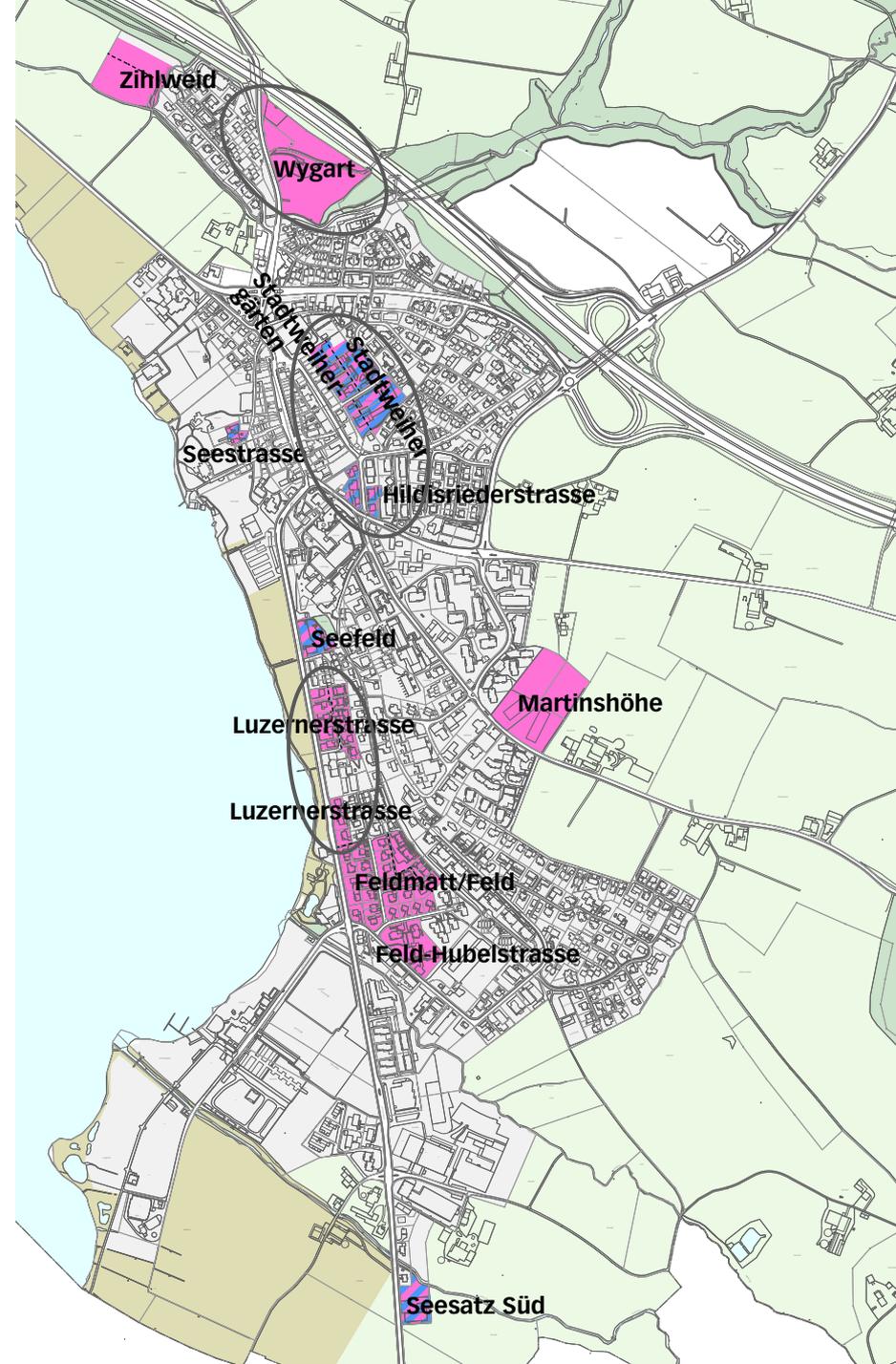


Studienauftrag Wygart



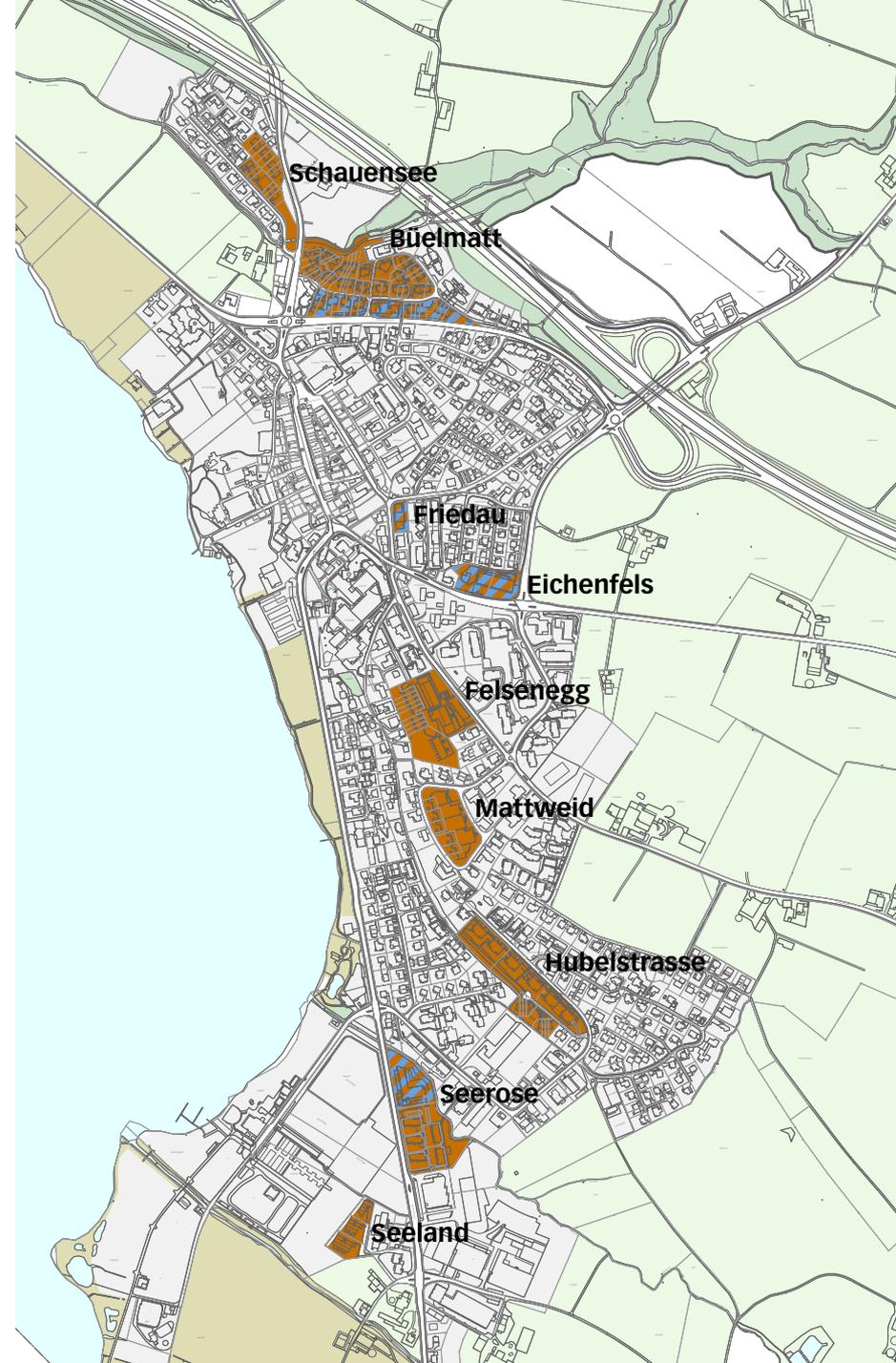
Spezielle Wohn- und Mischzonen

- massgeschneiderte Lösungen für Gebiete mit speziellen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen
- sichern die Ergebnisse von qualitätssichernden Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Testplanung)



Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

- sichern die bestehenden Quartierstrukturen von «Gesamtüberbauungen»
- ermöglichen eine Erneuerung der Quartiere
- verschiedene Gestaltungspläne können dadurch aufgehoben werden

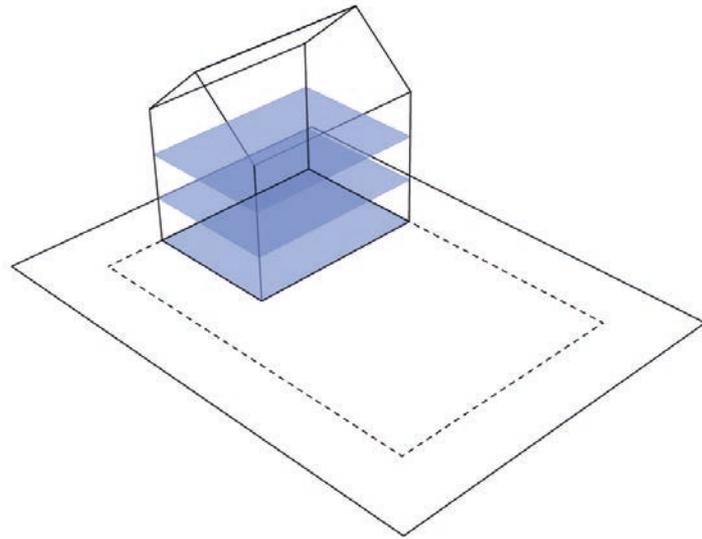




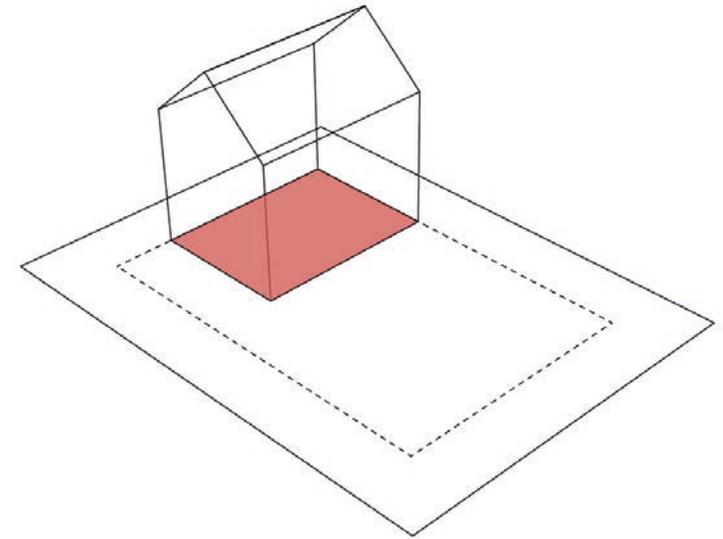
Ausnutzungsziffer



Überbauungsziffer



«**Nutzfläche**» (anrechenbare
Geschossfläche) im Verhältnis
zum Grundstück



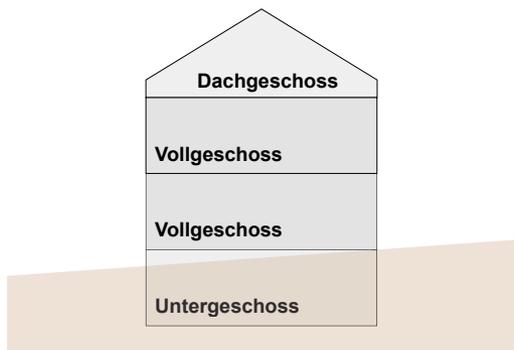
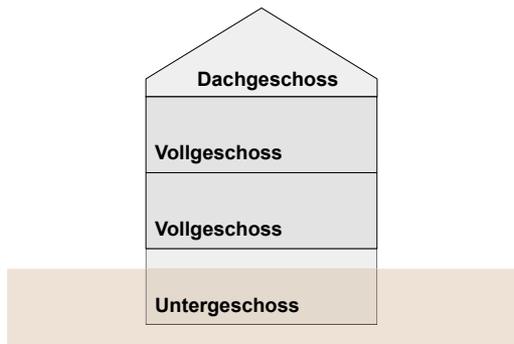
«**Fussabdruck**» des Gebäudes
(anrechenbare Gebäudefläche) im
Verhältnis zum Grundstück

«Nutzfläche» ergibt sich erst aus
Kombination mit Höhenmassen
(realisierbare Geschosse)



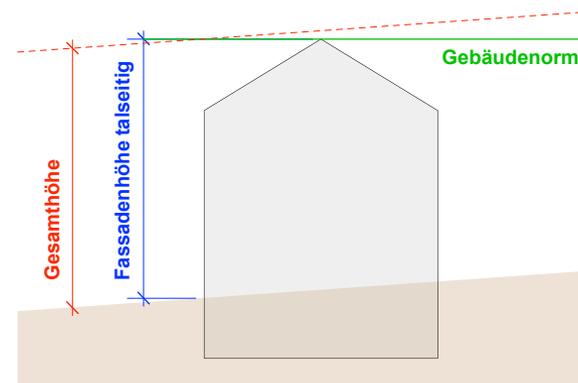
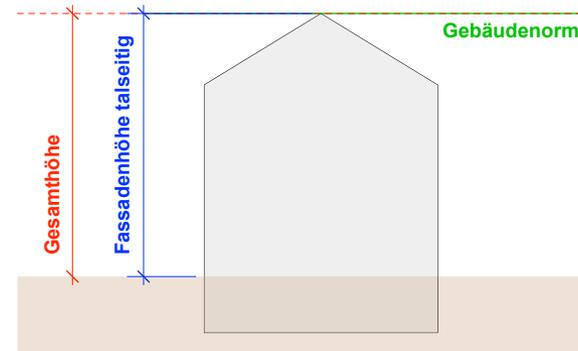
Geschosszahl →

Bislang: Geschosszahl und Regelungen zu den Unter- und Dachgeschossen



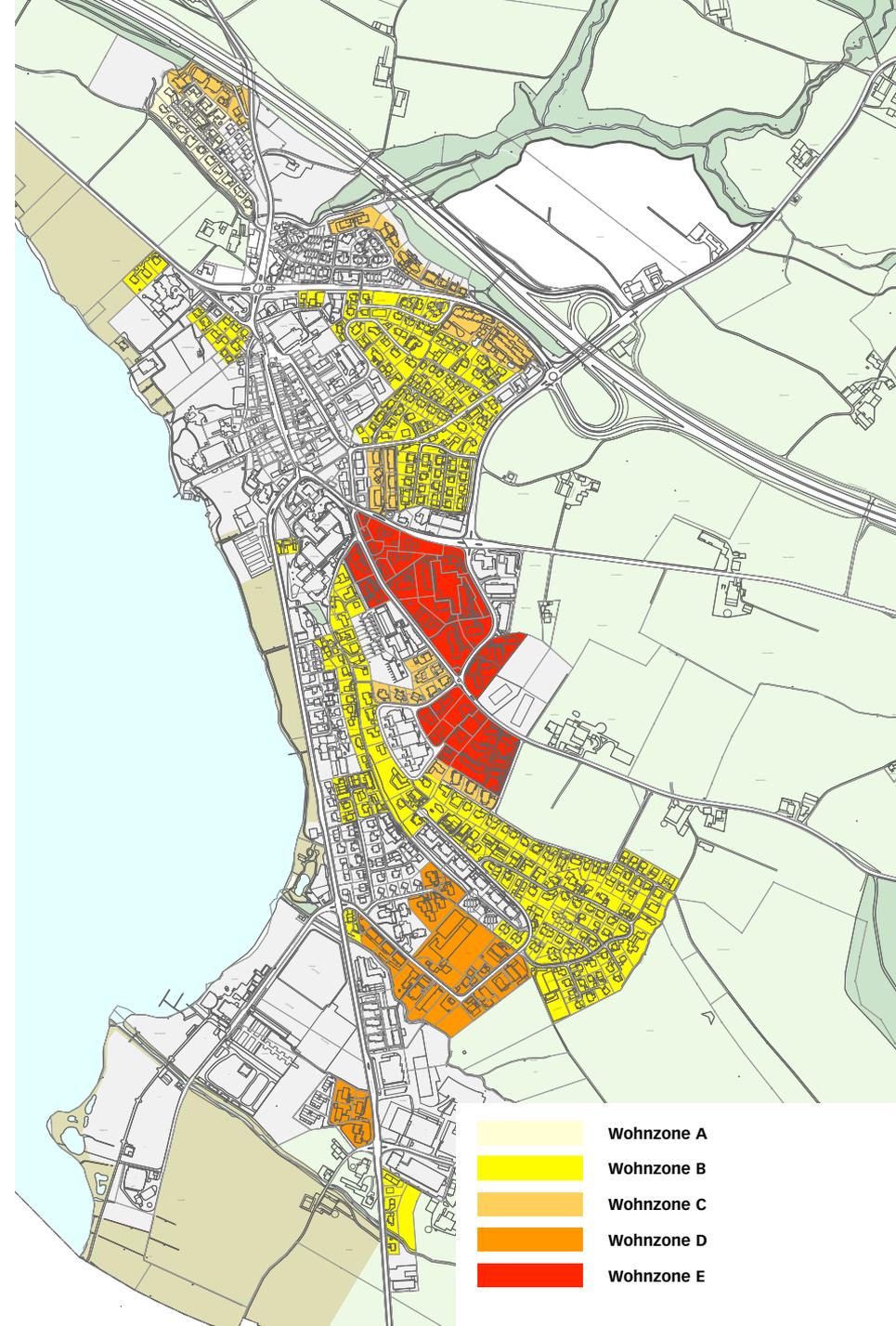
Höhenmasse

Neu: Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Gebäudenorm und Optionen zur Gestaltung des obersten Geschosses



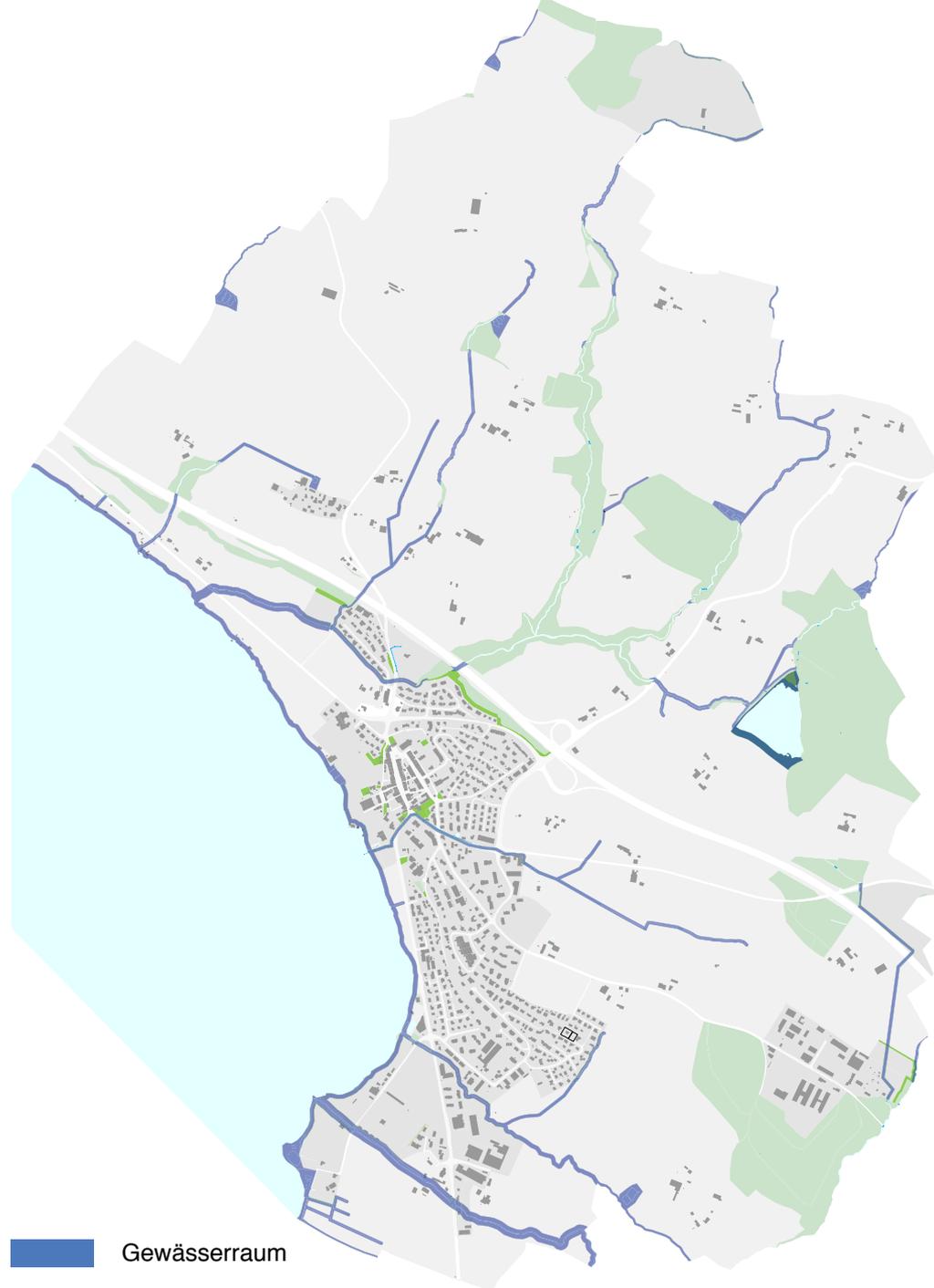
Wohnzonen A bis E

- lösen die bisherigen zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen ab
- Mattweid/Hültschern/Grünhalde: neuer Wohnzone E zugeteilt, um die angestrebte Entwicklung nach REK zu ermöglichen



Festlegung der Gewässerräume

- sichern nötige Räume für den Schutz vor Hochwasser
- gewährleisten natürliche Funktionen der Gewässer und deren Nutzung
- nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zulässig

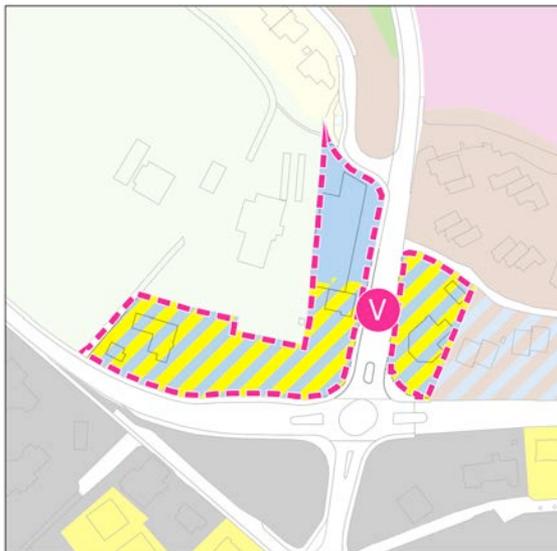




Varianten zur Mitbestimmung: Meierhof

Variante 1:

Überbaumöglichkeit
erhalten



Variante 2:

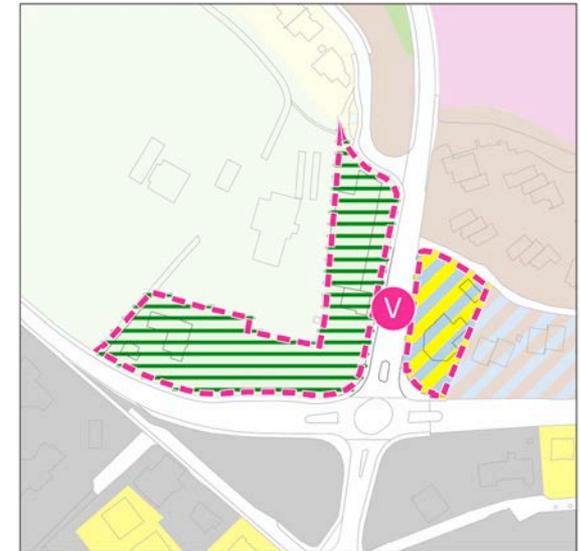
Rückzonung kleiner
Perimeter



Rückzonungsfläche

Variante 3:

Rückzonung grosser
Perimeter



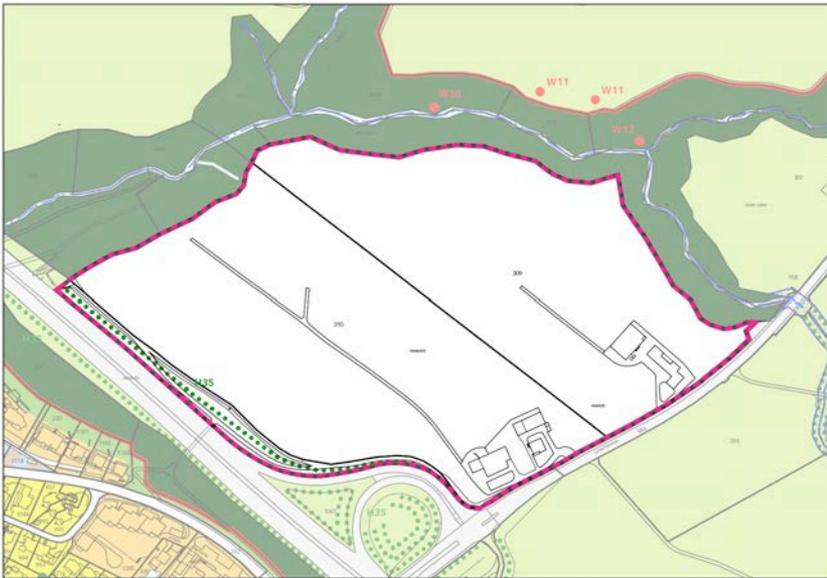
Rückzonungsfläche



Varianten zur Mitbestimmung: Honrich

Variante 1:

Festlegung einer Reservezone
im Gebiet Honrich



Variante 2:

Verzicht auf Festlegung der Reservezone
(wird damit Landwirtschaftszone)

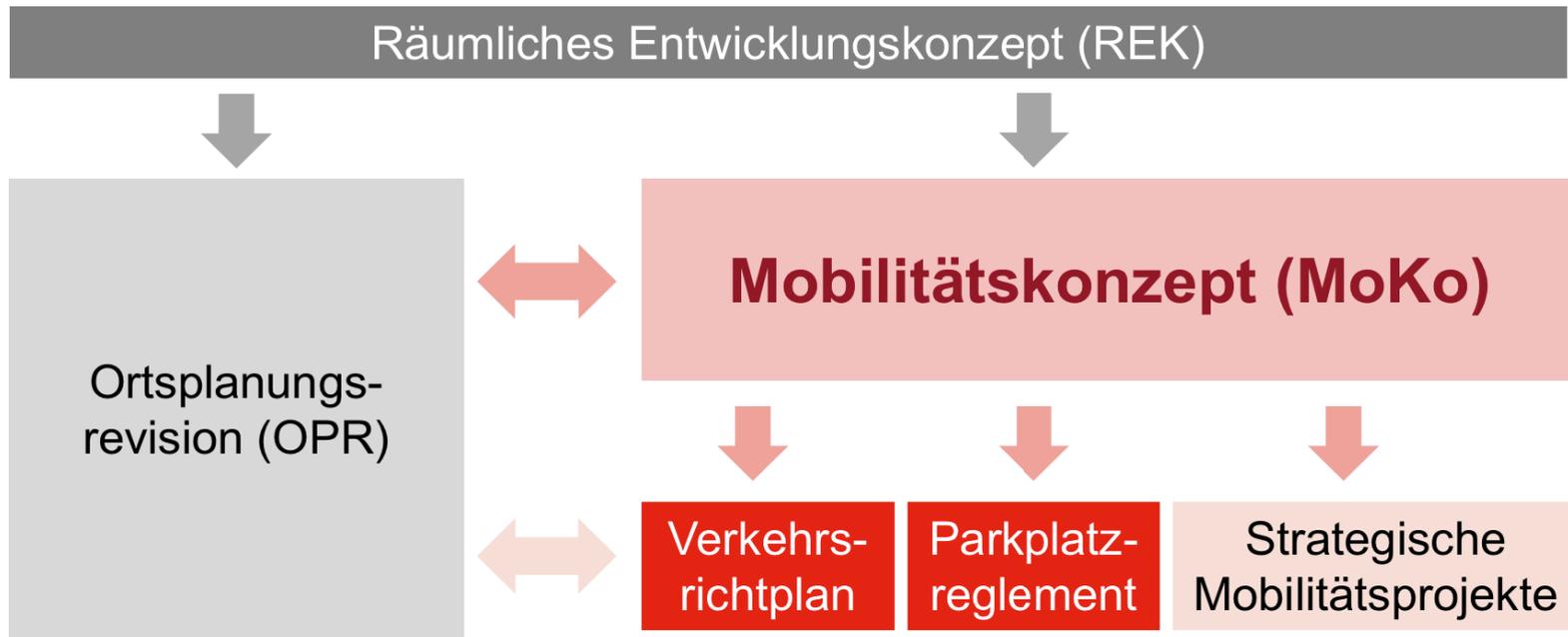




Weitere Mitwirkungsdokumente

Arthur Stierli, ecoptima ag

Mobilitätskonzept: Grundlage für Verkehrsrichtplan und Parkplatzreglement





Verkehrsrichtplan

- hält Lösungsansätze des MoKo's behördenverbindlich fest
- 5 Richtplankarten: Strassennetz, Geschwindigkeiten, Velowegnetz, Fusswegnetz, öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen)
- insgesamt 29 Massnahmen zu Modal Split, Ortsdurchfahrten, Parkierung, Quartiere, Städtli

M2 Erreichbarkeit Bushaltestellen für Velo- und Fussverkehr:		VO
Konzept		
<u>Ausgangslage</u> Die Bushaltestellen sind im Siedlungsraum teilweise schlecht eingebunden. Diverse Fussgänger- und Velowege zu bzw. von den Haltestellen sind nicht hindernisfrei, ungenügend beleuchtet oder haben teilweise keine direkte Verbindung zu den Quartieren. Die Haltestellenausrüstung (inkl. Infrastruktur für Veloparkplätze) ist teilweise ungenügend.		
<u>Ziel</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Attraktivierung der Haltestellen, insbesondere für Velo- und Fussverkehr 		
<u>Massnahmen</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Die unmittelbaren Zugänge zu den Bushaltestellen aus den Quartieren sind zu überprüfen und allenfalls auszubauen, nachzurüsten und für den Langsamverkehr attraktiver und sicherer zu gestalten. • Es werden sichere und attraktive Fussgängerübergänge im Haltestellenbereich erstellt. 		
<u>Umsetzungsschritte</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Klären des konkreten Handlungsbedarfs pro Haltestelle • Konzept und Planung Haltestelleninfrastruktur • Bedarfsgerechte Erstellung Massnahmenblätter für Umsetzung 		
<p>Bushaltestellen</p>		
Koordination mit Massnahme(n):	Federführung:	Stadt Sempach
M1 Bushaltestellen	Weitere Beteiligte:	Kanton Luzern
M6 Stärkung Attraktivität Velo auf übrigen Kantonsstrassen	Planungs- und	
M7 Netzlücken Velo auf Gemeindestrassen	Umsetzungshorizont:	mittel- bis langfristig
M9 Netzlücken Fussverkehr		(Synergien mit konkreten Strassensanierungen sind zu nutzen)
O1 Umgestaltung Schulhauskurve		
O2 Umgestaltung Luzernerstrasse		
O4 Umgestaltung Umfahrung Städtli		
O5 Umgestaltung Eicherstrasse		
Kosten: keine externen Kosten		



Parkplatzreglement

- bestehendes Reglement veränderten Gegebenheiten angepasst
- regelt nur die Parkierung auf privatem Grund (öffentliche Parkierung nicht Gegenstand des Reglementes)
- Parkplatzzahlen neu mittels Bandbreiten definiert, unterschieden nach Wohn- und gewerblichen Nutzungen

Artikel 5 Anzahl Abstellplätze für Personenwagen

¹ Wohnen:

- Gebäude mit 1 Wohnung: minimal 1, maximal 4 Abstellplätze
- Gebäude mit 2 Wohnungen: minimal 1, maximal 5 Abstellplätze
- Gebäude mit 3 Wohnungen: minimal 2, maximal 7 Abstellplätze
- Gebäude mit 4 und mehr Wohnungen:
 - Pro Wohnung bis 100m² BGF minimal 0.5 bis maximal 1.2 Abstellplätze
 - Pro Wohnung ab 100m² BGF minimal 0.8 bis maximal 1.8 Abstellplätze
 - zusätzlich 10 % Besucherplätze

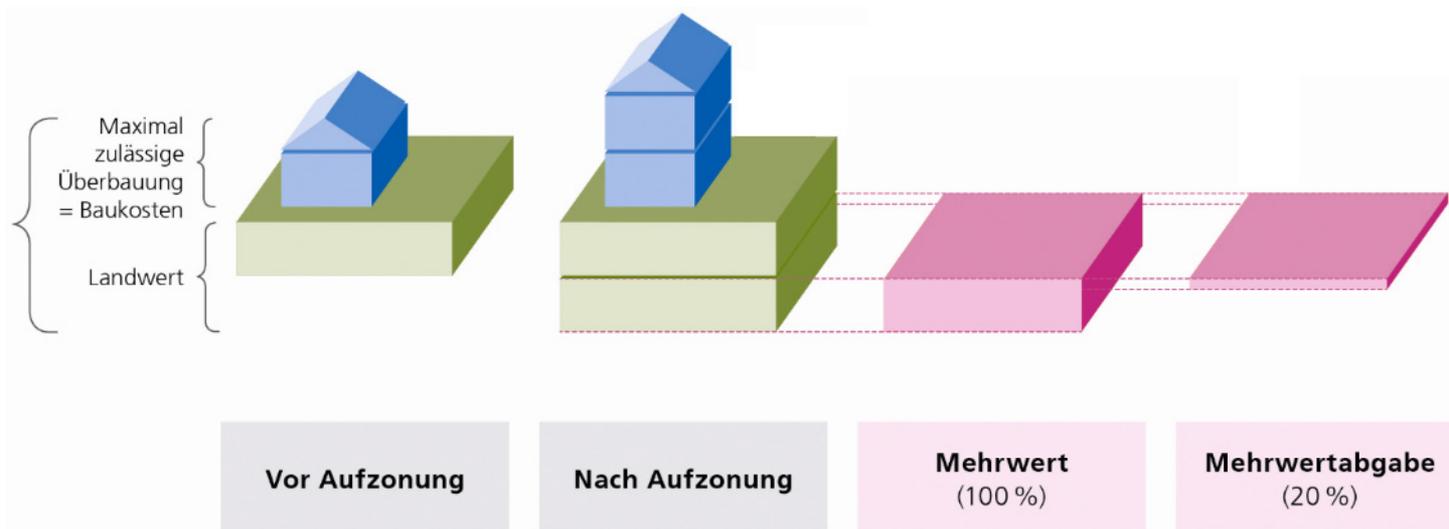
Zusatzregelung Städtli: Die Anzahl oberirdischer Abstellplätze darf nicht erhöht werden.



Reglement Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzönungen

setzt die kantonalen Vorgaben zur Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzönungen und bei Bebauungsplänen für Sempach um und regelt insbesondere

- das Vorgehen zur Schätzung der Mehrwerte
- die Verwendung der Erträge aus der Mehrwertabgabe, z.B. für Massnahmen zur Aufwertung öffentlicher Räume oder von Natur und Landschaft, zur Förderung der Siedlungsqualität etc.





Weiteres Vorgehen und Mitwirkung

Marcel Hurschler, Präsident Ortsplanung

Etappierung

- Entwicklung in vier Etappen bis ca. 2035

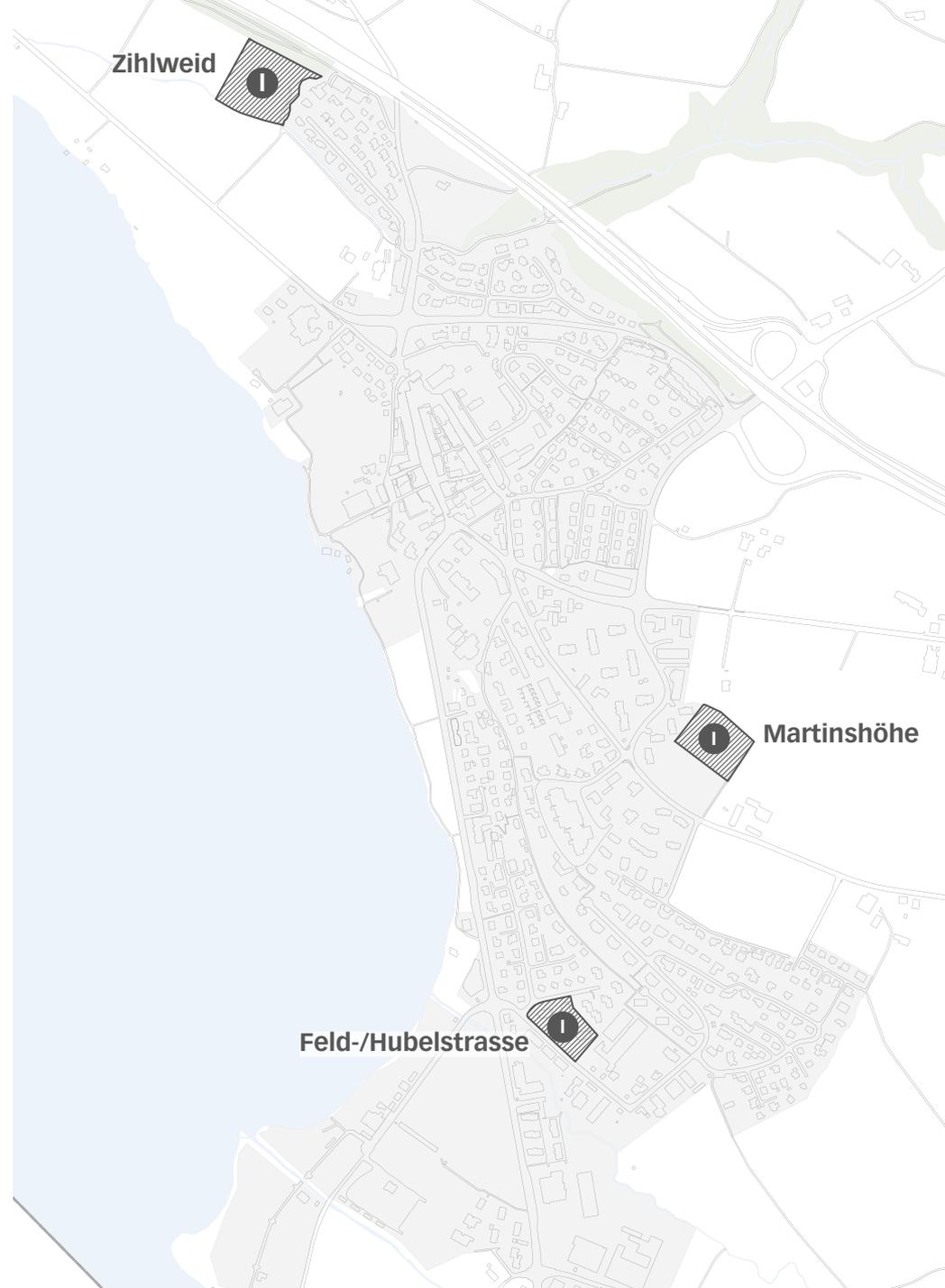
Legende



Entwicklungsgebiet

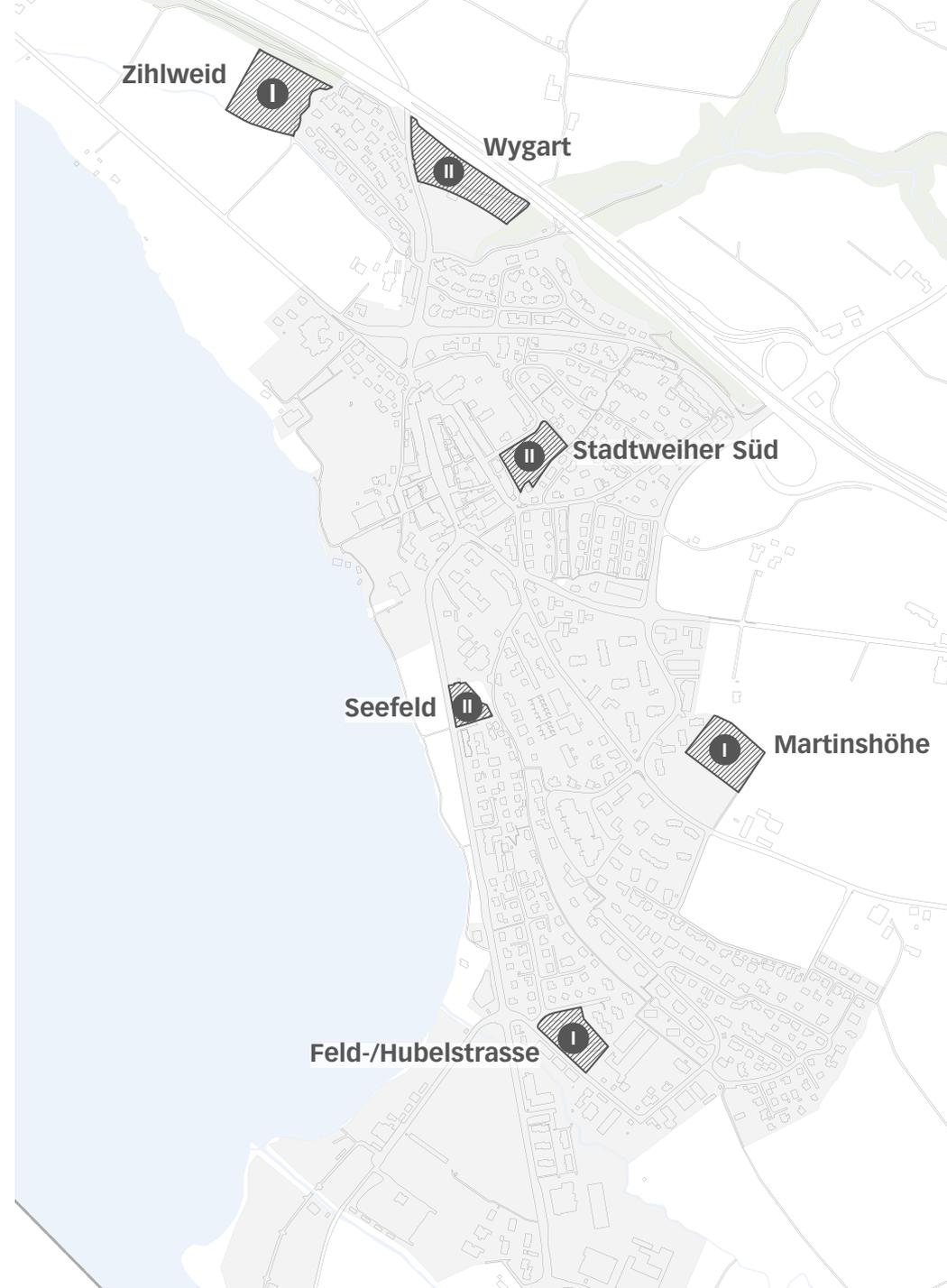


1. Etappe
(bis ca. 2023 bezugsbereit)



Etappierung

- Entwicklung in vier Etappen bis ca. 2035



Legende



Entwicklungsgebiet



1. Etappe
(bis ca. 2023 bezugsbereit)



2. Etappe
(bis ca. 2027 bezugsbereit)

Etappierung

- Entwicklung in vier Etappen bis ca. 2035

Legende



Entwicklungsgebiet



1. Etappe
(bis ca. 2023 bezugsbereit)



2. Etappe
(bis ca. 2027 bezugsbereit)



3. Etappe
(bis ca. 2031 bezugsbereit)



Etappierung

- Entwicklung in vier Etappen bis ca. 2035

Legende



Entwicklungsgebiet



1. Etappe
(bis ca. 2023 bezugsbereit)



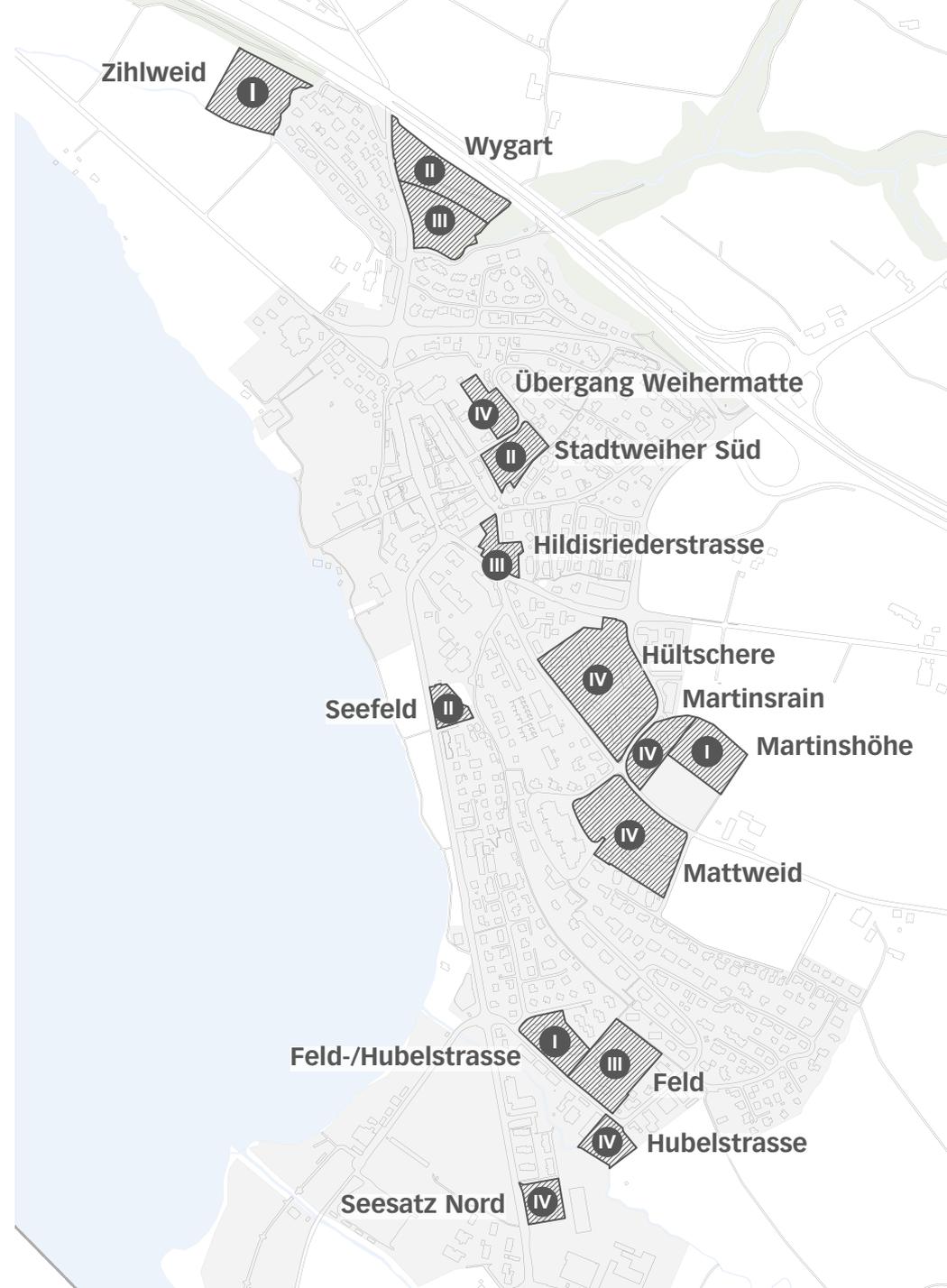
2. Etappe
(bis ca. 2027 bezugsbereit)



3. Etappe
(bis ca. 2031 bezugsbereit)



4. Etappe
(bis ca. 2035 bezugsbereit)





Termine im Rahmen der Mitwirkung

- Standaktion im Städtli:
Samstag, 14. September 2019, 9.00 bis 13.00 Uhr
 - Sprechstunden:
Mittwoch, 16. Oktober 2019, 18.15 bis 20.00 Uhr
Montag, 28. Oktober 2019, 18.15 bis 20.00 Uhr
 - schriftliche Stellungnahmen bis 2. Dezember 2019
- **Alle Infos und Unterlagen:**
Stadthaus Sempach / www.ortsplanungsempach.ch

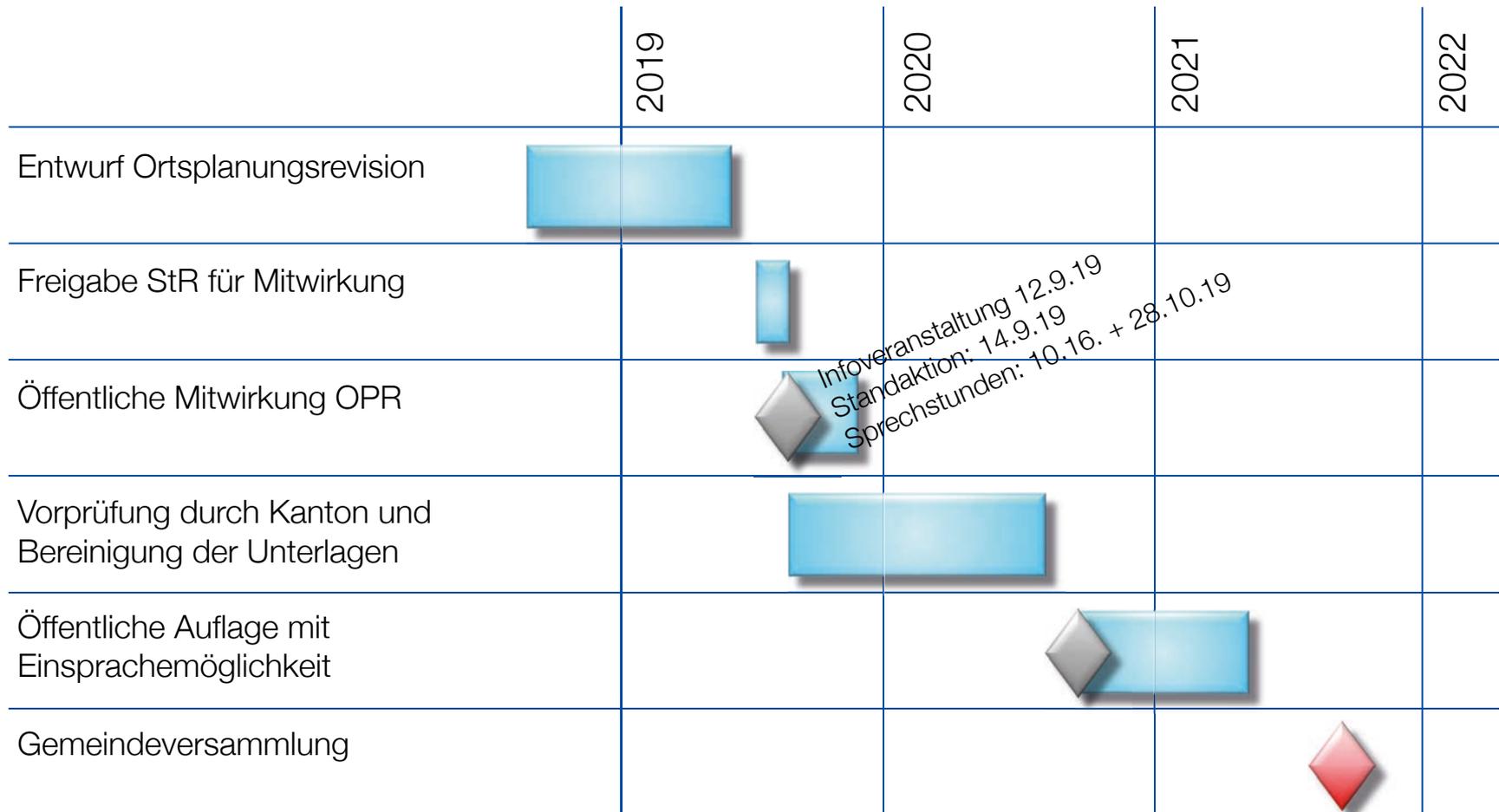


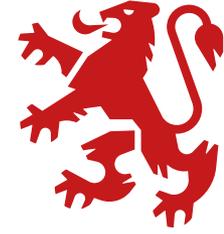
Nächste Schritte

Infoveranstaltung:



Gemeindeversammlung:





Lebenswertes Sempach: Mitwirkung Ortsplanungsrevision

Fragen und Anliegen





Verabschiedung

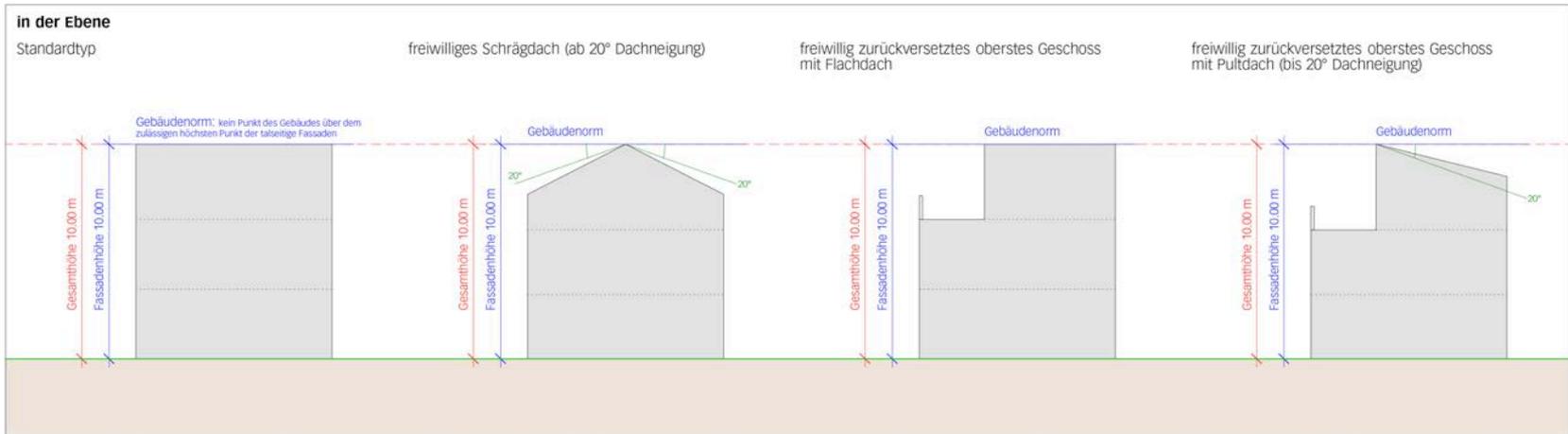
Franz Schwegler, Stadtpräsident



Anhang



Neues Höhensystem, Wohnzone B





Differenzierte ÜZ, Wohnzone B

Zone	a Standardtyp	b freiwilliges Satteldach / reduziertes Attikageschoss	c Reduzierte Höhenmasse
Wohnzone B  (10.0 m)	 ÜZ: 0.21 (AZ: ca. 0.46)	 ÜZ: 0.24 (AZ: ca. 0.46)	 ÜZ: 0.32 (AZ: ca. 0.46)

➤ ÜZ-a

➤ ÜZ-b

➤ ÜZ-c



Erneuerung und Umstrukturierung



Spezifische Bearbeitung

Meierhof
Stadtweiher
Seefeld
Feld/Hubelstrasse
Luzernerstrasse

Spezifische Bearbeitung später

Stima-Areal
Seesatz (COOP)
Gärtnerei-Areal



Erschliessungsrichtplan Wygart

zeigt auf

- wie die neue Bauzone erschlossen wird
- welche Kosten dafür anfallen
- und wer die Kosten trägt

