

Räumliches Entwicklungsleitbild REL

GROSSWANGEN

Stand öffentliche Mitwirkung, April / Mai 2022



gemeinde grosswangen





IMPRESSUM

Auftrag Grosswangen, Ortsplanungsrevision

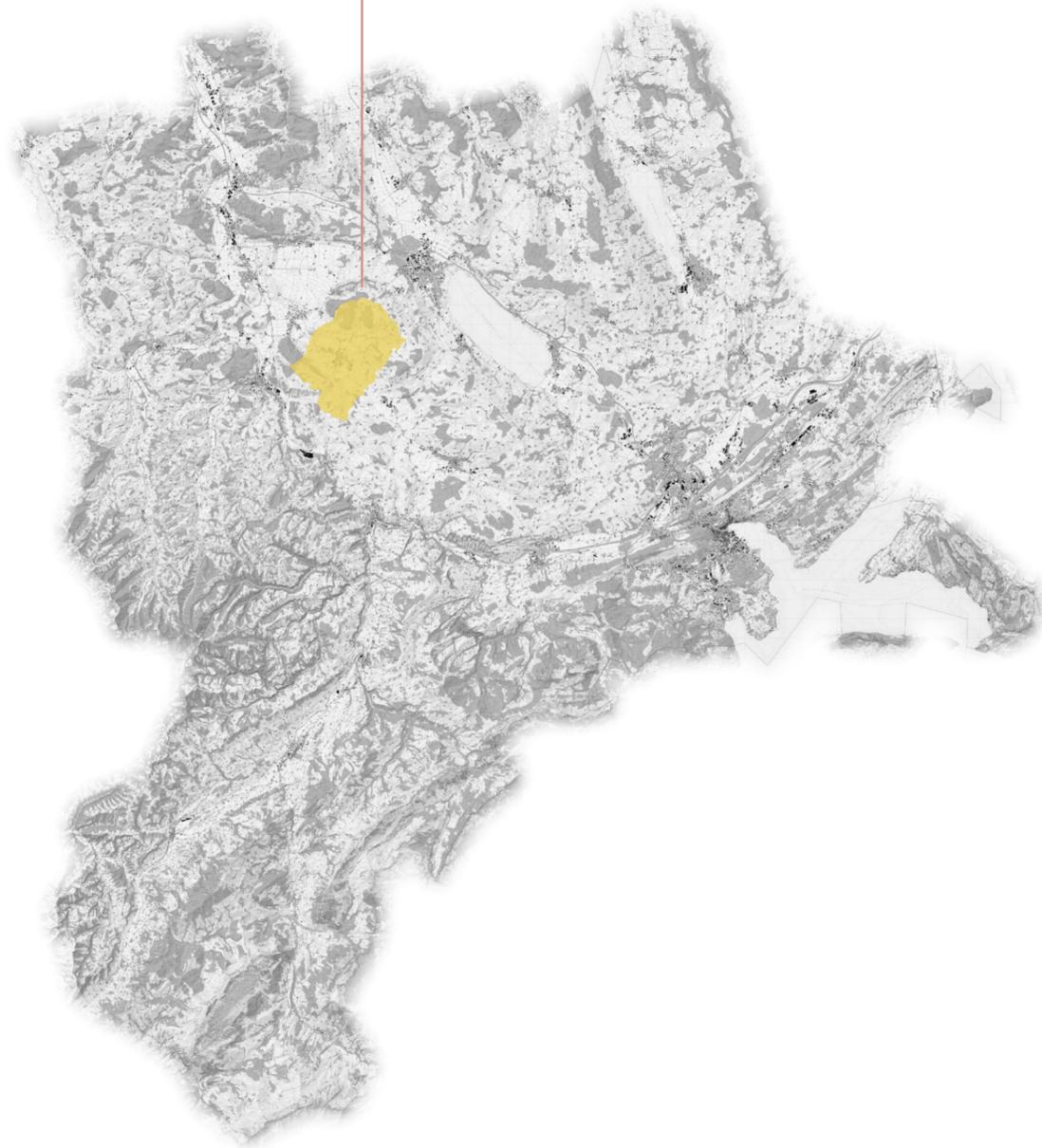
Auftraggeberin Gemeinderat Grosswangen
Dorfstrasse 6d, 6022 Grosswangen

Ortsplanungskommission Heinz Herzog, Präsident und Ressortleiter Bau
Beat Fischer, Gemeindepräsident
Yvonne Arnold, Gemeindeschreiber-Substitutin
Isabelle Infanger
Nadja Graber
Thomas Juchli
Martin Hebeisen
Christian Muri

Auftragnehmerin Planteam S AG, Inseliquai 10
6005 Luzern
Tel. 041 469 44 44
luzern@planteam.ch
www.planteam.ch

Projektbearbeitung Roger Michelon
Mark Zibell

INHALT



EINLEITUNG	6
Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL)	
Verbindlichkeit	
Wirkung	
Vom REL zum Zonenplan	
Planungshorizont	
Interessenabwägung	
Planungsgrundlagen	
Vorgehen Ortsplanungsrevision	
EINBEZUG DER BEVÖLKERUNG	8
Stärken und Schwächen	
GEMEINDEPORTRAIT GROSSWANGEN	10
Unsere Gemeinde	
Unsere Grundhaltungen	
GEMEINDEENTWICKLUNG	12
Grosswangen ist Kompensationsgemeinde	
Bevölkerungsentwicklung	
Baulandbedarf	
STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG	15
Regionale Entwicklung.....	19
R1 Regionale Entwicklung	
Siedlung.....	20
S1 Siedlungsentwicklung	
S2 Haushälterischer Umgang mit dem Boden	
S3 Dorfkernentwicklung	
S4 Bauen mit Qualität	
S5 Siedlungsinterne Grün- und Freiräume	
Wohnen.....	22
W1 Wohnbedürfnisse	
W2 Verdichten am richtigen Ort	
Arbeiten.....	24
A1 Rahmenbedingungen	
A2 Qualität in der Arbeitszone	
Landschaft und Freiraum.....	27
L1 Grundsätze Landschaft	
L2 Landwirtschaft	
L3 Erholungsräume	
Mobilität und Verkehr.....	28
M1 Grundsätze Verkehr und Mobilität	
M2 Fuss- und Radverkehr	
M3 Öffentlicher Verkehr	
M4 Motorisierter Verkehr	
Ver- und Entsorgung.....	30
V1 Ver- und Entsorgung	
V2 Energie	
Umwelt, Lärmschutz und Lichtemissionen.....	30
U1 Umwelt, Lärmschutz und Lichtemissionen	
Fokusthema Innenentwicklung.....	31
F1 Motivation	
F2 Mögliche Massnahmen zur Innenentwicklung	
F3 Schlüsselareale in der Bauzone	
Fokusplan Innenentwicklung.....	34

EINLEITUNG

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL)

Das REL stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Grosswangen dar und befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es will

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz und den sinnvollen Energieeinsatz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Verbindlichkeit

Das REL ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung, insbesondere mit dem Bau- und Zonenreglement, dem Zonenplan sowie den Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

Wirkung

Das REL zeigt auf, wie sich Grosswangen künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des REL aus.

- Es konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und generellen Massnahmen.
- Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen.
- Es dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe.
- Es nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung oder der Stimmberechtigten vorweg.

Vom REL zum Zonenplan

Das REL ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Gestützt auf das REL wird die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) anschliessend überarbeitet.

Planungshorizont

Das REL ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Grosswangen erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das REL formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Interessenabwägung

Das REL stellt die längerfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Grosswangen dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des REL bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Planungsgrundlagen

Das REL stützt sich insbesondere auf folgende ausgewählte Planungsgrundlagen:

GEMEINDE

- Gemeindeprofil Grosswangen (www.lustat.ch)
- Luzerner Bauzonenanalyse-Tool (LUBAT, Stand per 31. Dezember 2020, 07/2021)
- Dorfkernentwicklung Grosswangen (Broschüre «Potentiale, Bedürfnisse und Zukunftsbild», 2019/2020)
- Zonenplan Siedlung mit Entscheid Regierungsrat vom 7. April 2014 mit Nachführungen bis März 2018
- Zonenplan Landschaft mit Entscheid Regierungsrat vom 7. April 2014 mit Nachführungen bis März 2018
- Bau- und Zonenreglement, Ausgabe vom Februar 2018
- Siedlungsleitbild vom 15. Juni 2011

REGION SURSEE-MITTELLAND

- Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 mit Ergänzung am 22. Juni 2017
- Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland mit Entscheid Regierungsrat vom 10. März 2020
- Regionales Energie- und Klimaleitbild vom 6. Dezember 2021

KANTON

- Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015, angepasst 2019
- Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» (rawi, Januar 2013)
- Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild» (rawi, Juni 2016)

Vorgehen Ortsplanungsrevision

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD (REL)

- Startsituation Ortsplanungskommission..... 06. Juli 2021
- Entwurf REL September - November 2021
- Workshop Bevölkerung 13. November 2021
- Überarbeitung nach Workshop..... Dezember 2021 - April 2022
- Informationsveranstaltung / Öffentliche Mitwirkung..... Mai - Juni 2022
- Vernehmlassung durch kantonale Dienststellen..... Mai - Juni 2022
- Überarbeitung nach Vernehmlassung und Mitwirkung..... Juli 2022
- Verabschiedung REL durch Ortsplanungskommission und Gemeinderat..... August 2022

REVISION NUTZUNGSPLANUNG

- Entwurf Zonenplan und Bau- und Zonenreglement.....anschliessend
- Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahrenanschliessend
- Öffentliche Auflageanschliessend
- Einspracheverhandlungen.....anschliessend
- Gemeindeversammlung.....anschliessend
- Genehmigung durch den Regierungsrat.....anschliessend

EINBEZUG DER BEVÖLKERUNG

Am öffentlichen Workshop zur Ortsplanung von Grosswangen vom 13. November 2021 haben rund 60 Personen teilgenommen. Die breit durchmischte Gruppe setzte sich aus jüngeren und älteren Grosswangerinnen und Grosswängern zusammen, welche zum Teil schon ihr Leben lang in der Gemeinde wohnen oder erst kürzlich zugezogen sind. Die Workshopteilnehmenden wohnen verteilt über das ganze Gemeindegebiet.

Ziel des Workshops war, die Bevölkerung möglichst früh und aktiv in den Planungsprozess einzubinden sowie die Mitgestaltung der Zukunft von Grosswangen. Hierfür wurden am Anlass gemeinsam die heutigen kommunalen Stärken und Schwächen analysiert und Empfehlungen für die planerische Entwicklung der Gemeinde diskutiert. Das vorliegende REL wurde gestützt auf diese Empfehlungen erarbeitet.

Stärken und Schwächen

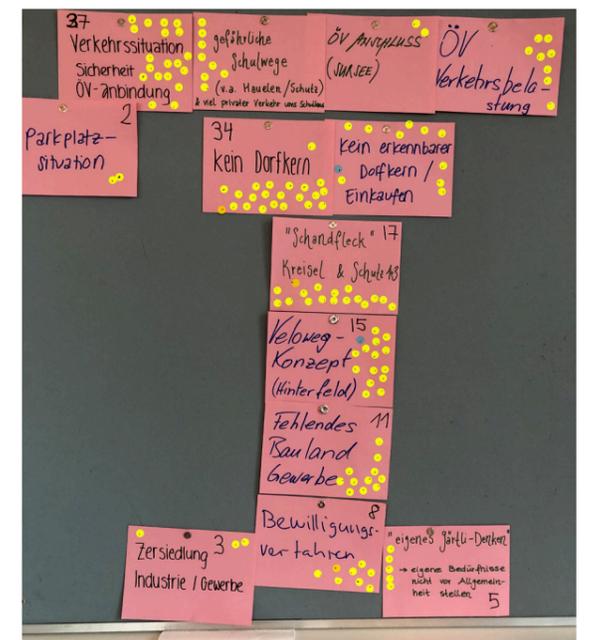
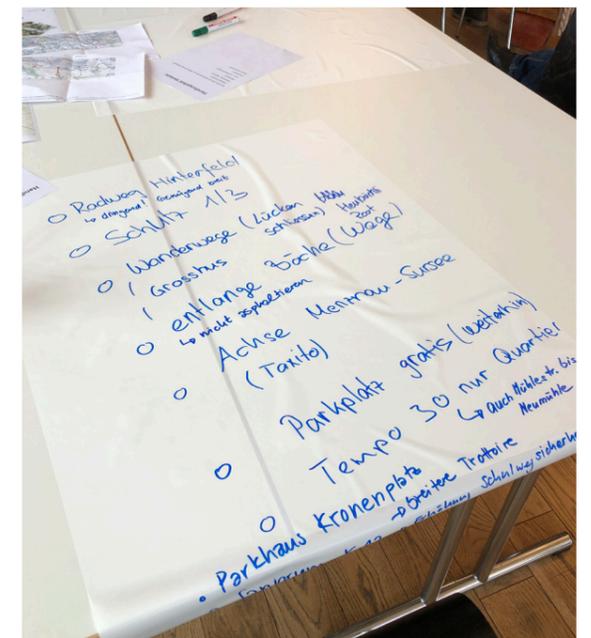
Folgende Stärken und Schwächen der Gemeinde Grosswangen wurden am 13. November 2021 gemeinsam mit den Workshopteilnehmenden identifiziert:

STÄRKEN

- Vereinsleben
- Naherholung
- Wohnqualität
- Gewerbe-Mix
- Zentrale Schule mit eigener Oberstufe und Sportanlage
- Infrastruktur

SCHWÄCHEN

- Verkehrssituation, Sicherheit und ÖV-Anbindung
- Kein erkennbarer Dorfkern
- Verschiedene «Schandflecke» im Dorf
- Velowegkonzept
- Fehlendes Bauland für Gewerbe
- Bewilligungsverfahren
- «eigenes Gärtli-Denken», eigene Bedürfnisse nicht vor Allgemeinheit stellen
- Zersiedlung Industrie / Gewerbe
- Parkplatzsituation



GEMEINDEPORTRAIT GROSSWANGEN

Unsere Gemeinde

Die ländlich geprägte Gemeinde im Einzugsgebiet von Sursee, eingebettet in die hügelige Landschaft des Rottals, ist in den letzten Jahrzehnten stark gewachsen. Grosswangen hat sich mit rund 3'300 Einwohnerinnen und Einwohner (Dezember 2020) zu einer selbstbewussten ländlichen Gemeinde entwickelt.

Der historisch gewachsene Dorfkern an der Dorf- und der Mühlestrasse sowie die Bebauung entlang der Mühlestrasse hat seine ortsbaulichen Qualitäten trotz Veränderungen in den wesentlichen Elementen erhalten können. Markante Einzelbauten prägen den Strassenraum, definieren damit ein Zentrum und bilden zusammen mit der strassenbegleitenden Bebauung an der Mühlestrasse ein qualitativvolles Ortsbild. Bauvolumen, Stellung und Ausrichtung der Bauten ergeben eine spannungsvolle Verdichtung von hoher ortsbaulicher Qualität. Die Pfarrkirche bildet den baulichen Mittelpunkt des Dorfes mit ausgezeichneter Wirkung und Ausstrahlung.

Die Gemeinde ist durch die Arbeitsgebiete «Gewerbe Badhus», «Gewerbe Mooshof» und «Feldstrasse» von wirtschaftlicher Bedeutung für die umliegenden Nachbargemeinden. Der ländliche Charme mit abwechslungsreichen Erholungsräumen und schützenswerten Landschaften überzeugt, ebenso wie die Nähe und Verkehrsanbindung zu den Regionalzentren Sursee und Willisau sowie zu Luzern.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Grosswangen. Daneben besteht ein grosses Angebot an verschiedensten Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Wanderwegen. Die Naherholung beginnt in Grosswangen vor der Haustüre. In Grosswangen soll auch in Zukunft in hoher Qualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

Die Schulanlage Kalofen bietet zweckmässige Räume und Infrastrukturbauten für die Schule. Die Sportanlagen auf dem Kalofen und im Gutmoos bieten ein grosszügiges Angebot für die verschiedenen Sportvereine.

Das Betagtenzentrum Linde mit den umliegenden Alterswohnungen bietet zeitgemässe Wohnformen und Betreuungsangebote für das Leben im Alter.

In Grosswangen soll auch in Zukunft in hoher Qualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

Unsere Grundhaltungen

Mit dem REL wird der Politik und der Bevölkerung aufgezeigt, wie sich Grosswangen in Zukunft qualitativ weiterentwickeln soll und wie dabei die eigene Identität und der Charakter des Dorfes weiter gestärkt werden. Das REL zeigt auf, welche Strategie der räumlichen Entwicklung verfolgt wird. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde Grosswangen weiter stärken.

Die Gemeinde Grosswangen mit ihren Weilern trägt den gesellschaftlichen Wandel und die neuen Grundhaltungen zur Raumplanung mit. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen, schafft kompakte Quartiere und schont dadurch ihre wertvolle Landschaft. Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr erfolgt in gegenseitiger Abstimmung. Ein attraktives Mobilitätsangebot stellt die Anbindung an die nahe gelegenen Regionalzentren und die Nachbargemeinden sicher. Das Fuss- und Radwegnetz wird zeitnah gestärkt und verbessert.

Durch eine ortsgerechte Dorfkernentwicklung werden Räume der Begegnung mit hoher Qualität geschaffen und das Dorfleben unterstützt. Die Gemeinde ist bei dieser Entwicklung im Lead und begleitet Vorhaben im öffentlichen Interesse mit.

Durch geeignete Infrastrukturen und Angebote wird das aktive Dorf- und Vereinsleben unterstützt. Das gute Zusammenleben in Grosswangen wird weiter gestärkt.

Die Bevölkerung wird stufengerecht in die Planungen der Gemeinde miteinbezogen.

Die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Gemeinde Grosswangen wird mit geeigneten Massnahmen sowie einem umfassenden Bildungsangebot erhalten und weiter gefördert. Die Räume für das gesamte Schulangebot sind im Gebiet Kalofen. Das zeitgemässe Schulangebot soll mit Erweiterungsmöglichkeiten im Kalofenareal erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Grosswangen strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an, damit die kommunalen Aufgaben auch weiterhin erfüllbar bleiben.

Die Gemeinde setzt künftig verstärkt auf die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau, ermöglicht eine quartierverträgliche Verdichtung und setzt sich für ein vielfältiges Wohnraumangebot ein.

Die bestehenden Betriebe in den Arbeits- und Gewerbegebieten sichern attraktive Arbeitsplätze und sind wichtige Akteure in der Entwicklung der Gemeinde.

Grosswangen hält das bestehende Angebot für die Alltagsversorgung (Einkauf, Gastronomie) und die Alltagsgestaltung (Gesundheit, Bildung, Freizeit) aufrecht und unterstützt die Weiterentwicklung dieses Angebots.

Bestehende Freiraumqualitäten werden gesichert und siedlungsnahe Freiräume werden umweltverträglich zugänglich und erlebbar gemacht. Neue Frei- und Erholungsräume werden aktiv gefördert.

Die Gemeinde ist bei der Dorfkernentwicklung im Lead und begleitet Vorhaben im öffentlichen Interesse mit.

GEMEINDEENTWICKLUNG

Grosswangen ist Kompensationsgemeinde

Auf der Grundlage des durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsszenarios ermittelt der Kanton Luzern, differenziert nach Gemeindekategorie, das zulässige Wachstum der Bauzonen. Für jede Gemeinde wird anschliessend festgelegt, ob

- sie noch Einzonungen vornehmen kann und somit als «Einzonungsgemeinde» gilt,
- allfällige Einzonungen mit Auszonungen kompensiert werden müssen und sie somit als «Kompensationsgemeinde» gilt oder
- sie überdimensionierte Bauzonen hat und somit als «Rückzonungsgemeinde» gilt und mittels Auszonungen die Bauzonen reduziert werden müssen.

Grosswangen ist gemäss kantonalem Richtplan eine ländliche Gemeinde und wird als «Kompensationsgemeinde» eingestuft.

Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan geht von einem künftigen kantonalen Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75 % bis ins Jahr 2030 bzw. 0.65 % bis ins Jahr 2035 aus. Den ländlichen Gemeinden im Kanton Luzern wird dabei für allfällige Einzonungen ein unterdurchschnittliches Wachstum zugeschrieben, während Gemeinden im Zentrum oder entlang der Hauptentwicklungsachsen damit durchschnittlich bis überdurchschnittlich wachsen dürfen. Für allfällige künftige Einzonungen in Grosswangen legt der Kanton rechnerisch ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.5 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.4 % pro Jahr bis 2035 fest. Das Wachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen, z.B. durch die Erhöhung der Nutzungsziffer oder durch Auf- und Umzonungen, liegt in der Kompetenz der Gemeinde und wird vom Kanton nicht beschränkt.

Die Bevölkerung von Grosswangen ist in den letzten 20 Jahren von 2'728 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2000, auf 3'293 im Jahr 2020 gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 20.7 % oder einem jährlichen durchschnittlichen Wachstum von rund 0.95 %.

Baulandbedarf

Gemäss Kapazitätsberechnung des Kantons Luzern verfügt der rechtskräftige Zonenplan über genügend Baulandreserven. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass sie eine Kompensationsgemeinde bleibt. Der entsprechende Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre kann mit den noch un bebauten Bauzonen und durch Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet gedeckt werden. Entsprechend liegt der Fokus bei der Gesamtrevision Ortsplanung in erster Linie auf der Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven (Baulücken schliessen, Verfügbarkeit sicherstellen, Nachverdichtung, Umnutzung, bauliche Erneuerungen usw.). Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen durch Innenentwicklung und Nachverdichtung ist zulässig.

In Grosswangen werden die kantonalen Dichtevorgaben bereits erfüllt. Für die nächsten 15 Jahre ist mindestens der heutige Dichtewert einzuhalten.

Die im Strategieplan der räumlichen Entwicklung dargestellten langfristig geeigneten Siedlungserweiterungsgebiete sind strategischer Natur und zielen über den Planungshorizont der kommenden 15 Jahre hinaus. Sie zeigen an, wo eine künftige Siedlungserweiterung räumlich sinnvoll sein könnte, wenn die Gemeinde mittel- bis langfristig ihre inneren Reserven aktiviert und nachverdichtet hat.



Landeskarte von 1980



Landeskarte von 2000



Landeskarte von 2020

Siedlungsentwicklung

Der Anteil der Siedlungsfläche in Grosswangen beträgt laut der Arealstatistik 2015/16 rund 7.7 % der Gesamtfläche. Vergleicht man die Arealstatistik 1980/82 mit der Arealstatistik 2015/16 wird ersichtlich, dass die Siedlungsfläche um 48 ha zugenommen hat. Die Abbildung veranschaulicht diese Entwicklung.

STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

DIE STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG SETZT FOLGENDE SCHWERPUNKTE:

- Umgang mit den bestehenden Weilern,
- Umgang mit bestehenden Grün- und Landschaftsräumen (insbesondere Verzahnung am Siedlungsrand),
- Sicherung der Abbau- und Deponiegebiete,
- Sicherung der Wildtierkorridore und der Grünzäsuren.

Die im Plan abgebildeten Themen werden in den folgenden Kapiteln in Form von Leitsätzen erläutert.



LEGENDE

-  Siedlungsgebiet (rechtskräftige Bauzone)
-  Abbaugelände
-  Deponie- und Abbaugelände "Ächerlig"
-  Weiler (Typ B)
-  Kantonale Schutzverordnung "Weierlandschaft Ostergau"
-  Freihaltebereich Grünzäsur
-  Wildtierkorridor
-  Gasleitung
-  Kantonsstrasse
-  Baugruppe (Kantonales Bauinventar)
-  Wald



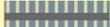
STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

DIE STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG SETZT FOLGENDE SCHWERPUNKTE:

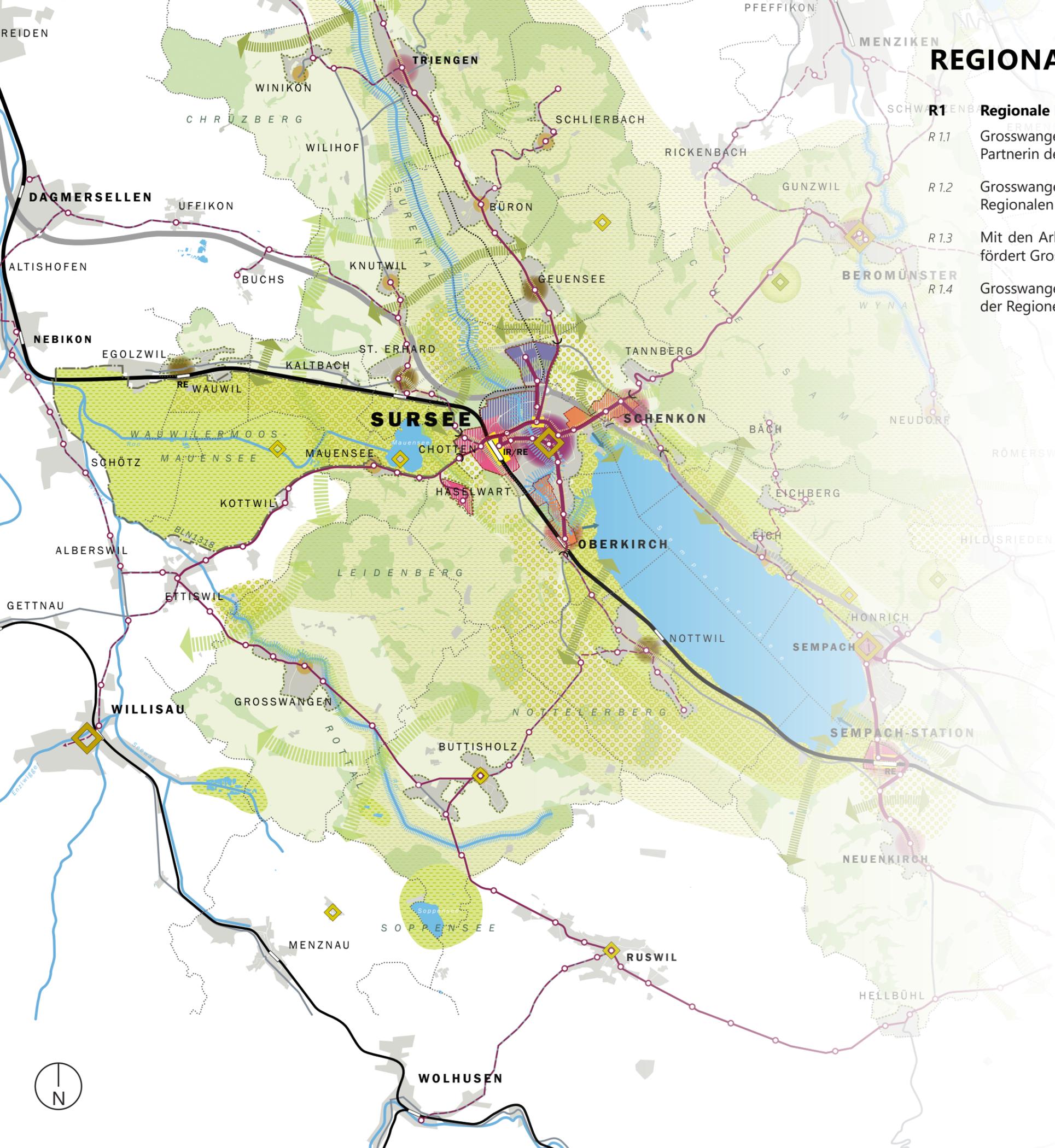
- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien,
- Längerfristige Entwicklungsoptionen des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzungen,
- Koordinierte Weiterentwicklung des Zentrums mit dem Fokusgebiet «Dorfkernentwicklung»,
- Mögliche Standorte für öffentliche Zwecke (Entwicklungsschwerpunkt für Bildungseinrichtungen) sowie Sport- und Freizeitanlagen.

Die im Plan abgebildeten Themen werden in den folgenden Kapiteln in Form von Leitsätzen erläutert.

LEGENDE

-  Siedlungsgebiet (rechtskräftige Bauzone)
-  Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
-  Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie offen
-  Schlüsselareale (Fokus Innenentwicklung)
-  Frei- und Grünräume
-  Langfristig geeignetes Siedlungserweiterungsgebiet für Wohn- und Mischnutzung (Einzonungen)
-  Langfristig geeignetes Siedlungserweiterungsgebiet für Arbeits- und Gewerbenutzung (Einzonungen)
-  Langfristig geeignetes Siedlungserweiterungsgebiet für öffentliche Zwecke (Bildungseinrichtungen / Sport- und Freizeitanlagen, Einzonung)
-  Flusslandschaft Rot
-  Strassenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung
-  Kantonsstrasse
-  Denkmalgeschützte Kulturobjekte (Kantonales Denkmalverzeichnis)
-  schützenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Kantonales Bauinventar)
-  Baugruppe (Kantonales Bauinventar)





REGIONALE ENTWICKLUNG

R1 Regionale Entwicklung

- R 1.1 Grosswangen nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als verlässliche Partnerin der Region Sursee-Mittelland und Rottal wahr.
- R 1.2 Grosswangen entwickelt sich im Einklang mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland.
- R 1.3 Mit den Arbeitsgebieten «Gewerbe Badhus», «Gewerbe Mooshof» und «Feldstrasse» fördert Grosswangen die regional bedeutende wirtschaftliche Entwicklung.
- R 1.4 Grosswangen sichert die landschaftlichen Werte für Naherholung und Freizeit als Teil der Regionen.

Grafik: Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 mit Ergänzung am 22. Juni 2017

SIEDLUNG

S1 Siedlungsentwicklung

- S 1.1 Grosswangen gestaltet seine Entwicklung selbstbewusst und selbstständig. Die Gemeinde nimmt bei der Entwicklung von Schlüsselarealen eine aktive und begleitende Rolle ein.
- S 1.2 Die qualitative Entwicklung steht vor kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen.
- S 1.3 Das Siedlungswachstum und das Infrastrukturangebot werden aufeinander abgestimmt. Die vorhandene Infrastruktur wird unterhalten und wo nötig weiter ausgebaut. Die Primar- und die Sekundarschule bleiben in Grosswangen erhalten.

S2 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

- S 2.1 Die Gemeinde nimmt kurz- bis mittelfristig keine Einzonungen vor, mit Ausnahme für Erweiterungen von betriebsbedingten bestehenden Betrieben (Arbeitszonen), für Erweiterungsbauten der bestehenden Schulanlage (Zone für öffentliche Zwecke) und die Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen. Einzonungen bleiben jedoch bei flächengleicher Kompensation möglich. Auf die Festlegung neuer Wohn- und Arbeitszonen wird in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung verzichtet.
- S 2.2 Die Siedlungsbegrenzungslinien geben den Siedlungsrand an. Diese werden nicht überschritten. Aus den offenen Siedlungsbegrenzungslinien kann kein Anspruch auf eine Erweiterung der Bauzone abgeleitet werden.
- S 2.3 Der ländliche Siedlungscharakter bleibt erhalten. Je nach Quartier werden hierfür angemessene Dichten festgelegt.
- S 2.4 Die Siedlungsentwicklung erfolgt gelenkt und ressourcenschonend von innen nach aussen und ruht auf folgenden Pfeilern:
- *Schliessen von unüberbauten Bauzonen*
 - *Bauliche Entwicklung und Verdichtung im Dorfkern*
 - *Bauliche Verdichtung mit angemessener Dichte in den Wohngebieten und zentrumsnahen Quartieren*
 - *Verdichtung nur mit hoher ortsbaulicher Qualität*
- Die Nachverdichtung muss zusätzliche Wohnungen ermöglichen und eine hohe Wohn- und Quartierqualität gewährleisten.
- S 2.5 Die bestehenden Weilerzonen «Innerdorf-Oberdorf» (inkl. Breite), «Rot» und «Huebe» verbleiben gemäss neuen Vorgaben vom Bund in der Weilerzone. Neu sind dies Nichtbauzonen in der Zuständigkeit des Kantons und dienen primär der erleichterten Umnutzung von bestehenden, nicht mehr landwirtschaftliche genutzten Bauten.
- S 2.6 Die Gemeinde behält sich vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aktiv zu fördern.

S3 Dorfkernentwicklung

- S 3.1 Der Dorfkern entwickelt sich koordiniert weiter. Die Gemeinde geht die Entwicklung des Dorfkerns unter Einbezug der interessierten Akteure an und legt die künftig angestrebte Ausrichtung in der Dorfkernplanung fest.
- S 3.2 Die Gemeinde setzt sich aktiv für die qualitätsvolle Verdichtung und Weiterentwicklung des Dorfkerns ein. Sie begleitet private Entwicklungen partnerschaftlich.
- S 3.3 Die Gemeinde schafft in der Ortsplanung Anreize zur Entwicklung und sichert gleichzeitig die notwendige Qualität mit entsprechenden Vorgaben und entsprechenden Planungsinstrumenten.
- S 3.4 Neue Bauten und Anlagen mit einer zeitgemässen Nutzung werden qualitativ in das bestehende Ortsbild integriert.
- S 3.5 Die Gemeinde nimmt die Verantwortung für die Gestaltung von öffentlichen Frei- und Aussenräumen wahr, sichert solche und schafft dadurch Begegnungsräume und Identität.

S4 Bauen mit Qualität

- S 4.1 Alle Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Quartierbild einzuordnen.
- S 4.2 In den Gebieten, die das Dorfbild wesentlich prägen, sowie ausserhalb der Bauzone zieht der Gemeinderat bei Bauten und Anlagen mit orts- und quartierbildprägender Wirkung das Fachgremium beratend bei.
- S 4.3 Zur Sicherung der Qualität von neuen grösseren Überbauungen schafft die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement (BZR) die Möglichkeit, bei Bedarf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zu verlangen. Zudem schafft sie die Möglichkeit, bei Bau- und Gestaltungsplänen Vorgaben zum Energiekonzept, zur Art des Wohnens, zur Mobilität und dergleichen machen zu können.
- S 4.4 Markante Um- und allfällige spätere Einzonungen werden nur gestützt auf ein Gesamtkonzept vorgenommen.

S5 Siedlungsinterne Grün- und Freiräume

- S 5.1 Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet bleiben erhalten, schützen die Einwohnerinnen und Einwohner im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung und leisten einen wertvollen Beitrag zur Nah- und Nächsterholung.
- S 5.2 In Quartieren wo verdichtet gebaut wird, sind die Grün- und Freiräume ausreichend und besonders sorgfältig zu planen.
- S 5.3 Hochstamm bäume prägen die Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet und leisten im Sommerhalbjahr einen wertvollen Schutz vor übermässiger Wärmeeinwirkung.
- S 5.4 Die Übergänge zur Landschaft (Siedlungsrand) werden bewusst gestaltet.
- S 5.5 Das Siedlungsgebiet wird bewusst mit der Landschaft vernetzt. Gewässer im Siedlungsraum werden nach Möglichkeit aufgewertet und dienen als attraktive Frei- und Grünräume.

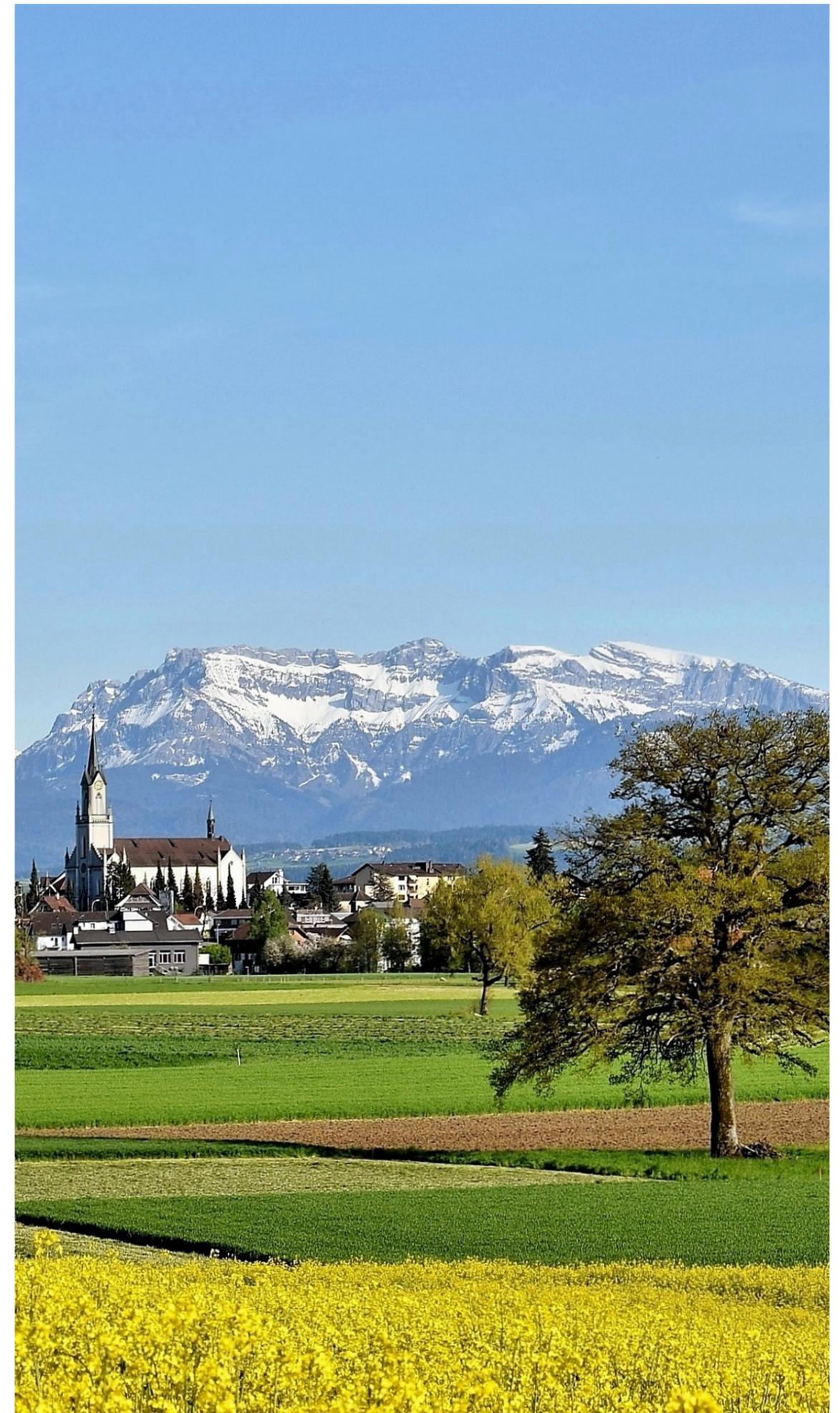
WOHNEN

W1 Wohnbedürfnisse

- W 1.1 Grosswangen bietet ein vielseitiges Wohnungsangebot (Miet- und Eigentumsobjekte) und einen ausgeglichenen Wohnungsmix (Wohnungsgrössen) an. Die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse werden gleichermassen gefördert und abgedeckt.
- W 1.2 Die Gemeinde schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten geeignete Anreize und Instrumente zur Realisierung alternativer und flexibler Wohnformen (z.B. Familienwohnungen, Generationswohnen, Wohngemeinschaft, Singlewohnungen usw.) und unterstützt innovative Projekte.
- W 1.3 Die Gemeinde strebt eine gute sozialverträgliche Durchmischung an (gesellschaftlich, Generationenmix).
- W 1.4 Die Gemeinde schafft die planerischen Voraussetzungen für den Generationenwechsel in den (Einfamilienhaus-)Quartieren. Sie setzt sich für ein ausreichendes Angebot an altersgerechten und qualitativ hochwertigen Wohnungen für die Nachfamilienphase ein (kleinere bis mittelgrosse Miet- und Eigentumswohnungen).

W2 Verdichten am richtigen Ort

- W 2.1 Die Gemeinde schafft in den Bauzonen Anreize, um bestehende Bauten optimal zu nutzen (z.B. durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse, einen Bonus für das Angebot einer zusätzlichen Wohnung) und ermöglicht auf diese Weise zusätzlichen Wohnraum in bereits überbauten Gebieten.
- W 2.2 Grundsätzlich werden in allen Zonen mindestens drei voll nutzbare Geschosse ermöglicht. In den Wohnquartieren wird – wo geeignet – eine Erhöhung der Nutzungsdichte geprüft.



ARBEITEN

A1 Rahmenbedingungen

- A 1.1 Die Gemeinde fördert geeignete Anreize und Instrumente zur Realisierung alternativer und flexibler Arbeitsformen (z.B. Coworking, Home-Office, Angebot an externen Räumlichkeiten) und unterstützt innovative Projekte.
- A 1.2 Die bestehenden Betriebe in den Arbeits- und Gewerbegebieten bieten attraktive Arbeitsplätze und sind wichtige Akteure in der Entwicklung der Gemeinde. Mit guten Rahmenbedingungen (z.B. angemessene Zonenbestimmungen, gute öV-Anbindung) und der Unterstützung für projektbezogene Einzonungen für betriebsbedingte Erweiterungen sorgt die Gemeinde für den Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe.
- A 1.3 Die für neue Arbeitsnutzung vorgesehenen Landflächen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Anzahl der Arbeitsplätze. Bei der Ansiedlung neuer und der Erweiterung bestehender Betriebe haben flächenintensive Vorhaben mit nur wenig betriebsgebundenen Arbeitsplätzen keine Priorität.
- A 1.4 Im Arbeitsplatzangebot wird eine Mischung verschiedener Branchen angestrebt. In Gebieten mit Wohnnutzung bleiben mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsplätze, insbesondere Dienstleistungen und das Kleingewerbe, weiterhin möglich. In Mischzonen Arbeiten / Wohnen ausserhalb des Zentrums hat die Arbeitsnutzung Vorrang; neue reine Wohnbauten werden ausgeschlossen.
- A 1.5 Im Dorfkern – insbesondere entlang der Kantonsstrasse – prüft die Gemeinde geeignete Anreize und Instrumente, um das Dienstleistungsangebot zu stärken.
- A 1.6 Die Abbau- und Deponiegebiete sind ein bedeutsamer Wirtschaftszweig für Grosswangen. Die Gemeinde nimmt ihre Aufsichtspflicht für einen sicheren und geordneten Betrieb wahr und setzt sich für einen naturnahen Abbau von mineralischen Rohstoffen (z.B. Kies und Sand) und die Ablagerung von Materialien (z.B. Aushub- und Ausbruchmaterial) ein.

A2 Qualität in der Arbeitszone

- A 2.1 Bei Neubauten in den Arbeitszonen wird eine angemessene Dichte gesichert. Es werden mindestens zwei gewerblich genutzte oberirdische Geschosse gefordert. Der Gemeinderat kann bei betrieblich bedingter Notwendigkeit Ausnahmen gewähren.
- A 2.2 In den Arbeits- und Gewerbegebieten wird auf eine gute architektonische Qualität der Gebäude und auf eine sorgfältige Gestaltung der Aussen- und Freiräume Wert gelegt. Autoabstellplätze sind soweit als möglich in das Bauvolumen zu integrieren. Im Aussenraum sind nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten, die mindestens über Sitzgelegenheiten und natürliche Beschattung verfügen.





LANDSCHAFT UND FREIRAUM

L1 Grundsätze Landschaft

- L 1.1 Die Lage von Grosswangen ist geprägt durch die glaziale Hügellandschaft, Wald und landwirtschaftliche Nutzung. Die intakte Landschaft mit kulturellem und ökologischem Wert wird bewahrt und gefördert.
- L 1.2 Grosswangen steht zum Erhalt und zur Entwicklung einer standortgerechten Land- und Forstwirtschaft.
- L 1.3 Intensive Freizeitnutzungen im Landschaftsraum sind zurückhaltend und nur dort vorzusehen, wo deren Auswirkungen mit dem landschaftsraum verträglich sind.
- L 1.4 Bei Bedarf werden die verschiedenen Nutzungsansprüche im Landschaftsraum im Rahmen eines Landschaftsentwicklungskonzepts oder einer gleichwertigen Planung koordiniert und aktiv der Bevölkerung kommuniziert.

L2 Landwirtschaft

- L 2.1 Die Landwirtschaftsbetriebe sind ein Teil der Wirtschaft von Grosswangen. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in Abwägung der weiteren öffentlichen Interessen für die standortgerecht produzierende Landwirtschaft und deren Weiterentwicklung ein.
- L 2.2 Die Gemeinde setzt sich für eine landschafts- und ortsbildverträgliche Landwirtschaft ein. Bauliche Tätigkeiten beschränken sich auf den Eigenbedarf der Landwirtschaft im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung und sind im hofnahen Bereich zugelassen.
- L 2.3 Grossflächige Anlagen der bodenunabhängigen Produktion werden auf dazu geeignete Standorte eingeschränkt.
- L 2.4 Grosswangen setzt sich für die Erhaltung und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ein. Vernetzungsprojekte werden mit allen Akteuren erarbeitet und aktiv der Bevölkerung kommuniziert.

L3 Erholungsräume

- L 3.1 Es werden (weitere) attraktive Anziehungspunkte zur Begegnung und Naherholung in Grosswangen geschaffen. Insbesondere sollen mehr Aufenthaltsflächen (z.B. Grill- und Rastplätze entlang der Rot) entstehen.
- L 3.2 Die Rot wird an geeigneten Stellen erlebbar und ist wichtiger Teil der Naherholung in Grosswangen. Die Gemeinde setzt sich aktiv für Fuss- und Radwege entlang der Rot ein.
- L 3.3 Der Landschaftsraum von Grosswangen dient auch der extensiven Freizeitgestaltung und Erholung. Die Aktivitäten werden so gelenkt, dass sie möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Natur, die Land- und die Forstwirtschaft haben.
- L 3.4 Allfällige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung werden in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft und aufgrund der Nachfrage an dafür geeigneten Orten geplant.
- L 3.5 Die Gemeinde prüft die Schaffung von Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet «Müli» und fördert bestehende Angebote.

MOBILITÄT UND VERKEHR

M1 Grundsätze Verkehr und Mobilität

- M 1.1* Eine attraktive Verkehrserschliessung ist für die Entwicklung von Grosswangen von zentraler Bedeutung. Das Gesamtverkehrssystem wird optimiert (z.B. Netzlücken, Sicherheit, Signalisation usw.) und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt. Das Verkehrsregime im Dorfkern wird mit der Gesamtstrategie der Dorfkernentwicklung koordiniert.
- M 1.2* Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität wird der Verkehr im Dorfkern und in den Wohnquartieren mit geeigneten Massnahmen beruhigt (z.B. Tempo 30-Zonen).
- M 1.3* Die Strassenraumgestaltung im Dorfkern von Grosswangen, insbesondere auf den Kantonsstrassen, ist sorgfältig zu planen. Der Strassenraum hat möglichst geringe trennende Wirkung und wird als Gesamttraum von Fassade zu Fassade verstanden. Die Gemeinde und der Kanton tragen gemeinsam die Verantwortung für eine hohe Aufenthaltsqualität im Strassenraum.
- M 1.4* Die Verkehrserschliessung erfolgt für die unüberbauten Gebiete gemäss Erschliessungsrichtplan.



M2 Fuss- und Radverkehr

- M 2.1* Der Fuss- und Radverkehr geniesst hohe Priorität und ist nutzerfreundlich und sicher ausgestaltet.
- M 2.2* Fuss- und Radwege im Dorfkern, in die Quartiere und zu den Nachbargemeinden gewährleisten eine gute Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo. Interne Wegverbindungen, auch zwischen den Ortsteilen und Weilern, sind sicher und attraktiv. Auf die Sicherheit der Schulwege wird besonders geachtet. Die Wohnquartiere sind für den Langsamverkehr durchlässig zu gestalten.
- M 2.3* Das Fuss- und Radwegnetz trägt zur Bewegungsförderung bei.
- M 2.4* Die Gemeinde setzt sich ein, dass das kantonale Radroutennetz in Grosswangen vom Kanton zeitnah realisiert wird.
- M 2.5* Das bestehende Wegnetz für Wandernde und Radfahrende wird situationsgerecht unterhalten, gut signalisiert und bei Bedarf ausgebaut.
- M 2.6* Die Gemeinde aktualisiert in der Gesamtrevision Ortsplanung den bestehenden Erschliessungsrichtplan «Fusswege» und ergänzt diesen bei Bedarf mit den Radrouten.

M3 Öffentlicher Verkehr

- M 3.1* Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs ein (komfortable Umsteigebeziehungen, gute Vernetzung, attraktiver Taktfahrplan usw.). Der Anschluss an den Bahnhof Luzern bleibt gewährleistet. Der Gemeinderat setzt sich für eine direkte öffentliche Verbindung an die Bahnhöfe Sursee und Willisau ein.
- M 3.2* Die Siedlungsentwicklung und das Angebot des öffentlichen Verkehrs halten miteinander Schritt.

M4 Motorisierter Verkehr

- M 4.1* Der motorisierte Individualverkehr wird insbesondere innerorts ortsverträglich abgewickelt. Innerhalb der Ortschaften (gilt auch für Weiler) liegt der Schwerpunkt bei der siedlungsorientierten Gestaltung des Strassenraums mit hoher Verkehrssicherheit und guter Aufenthaltsqualität.
- M 4.2* Das Parkplatzangebot für den motorisierten Individualverkehr wird auf die Bedürfnisse der Gemeinde Grosswangen ausgerichtet. Im Dorfkern werden genügend Kurzzeitparkplätze für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung angeboten.
- M 4.3* Bei Bedarf kann die Gemeinde ein generelles Parkierungskonzept prüfen. Dabei wird auch die Parkplatzbewirtschaftung auf öffentlichen und gemeindeeigenen Parkplätzen geprüft.
- M 4.4* Bei grösseren Überbauungen verlangt die Gemeinde ein Carsharing-Angebot.

VER- UND ENTSORGUNG

V1 Ver- und Entsorgung

V 1.1 Die Alltagsversorgung der Gemeinde Grosswangen und die bestehenden Verkaufsangebote für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf (insb. Lebensmittel) bleiben langfristig bestehen. Neue Verkaufsangebote für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf werden im Dorfzentrum und entlang der Kantonsstrasse konzentriert.

V 1.2 Die Gemeinde Grosswangen setzt sich für den Ausbau der bestehenden digitalen Infrastruktureinrichtungen ein (z.B. flächendeckende Versorgung mit einem hochleistungsfähigen Datennetz).

V 1.3 Die Gemeinde setzt sich für eine umweltverträgliche und effiziente Verwertung und Entsorgung der Abfälle ein.

V2 Energie

V 2.1 Die Gemeinde setzt sich für die Förderung von erneuerbaren Energien ein. Beim Bau von neuen kommunalen Gebäuden oder Anlagen nimmt die Gemeinde hinsichtlich Energiestandards eine Vorbildrolle ein.

V 2.2 Bei der Entwicklung von grösseren Arealen sowie von Schlüsselarealen verlangt die Gemeinde zukunftsweisende Energiekonzepte.

V 2.3 Die Gemeinde setzt sich für eine ausreichende Anzahl öffentlicher Ladestationen ein und schafft Voraussetzungen, damit die e-Mobilität auch bei privaten Bauprojekten ermöglicht wird.

UMWELT, LÄRMSCHUTZ UND LICHEMISSIONEN

U1 Umwelt, Lärmschutz und Lichtemissionen

U 1.1 Eine hohe Biodiversität steigert die Lebensqualität. Einheimische Arten sowie die genetische und strukturelle Vielfalt werden gefördert. Invasive gebietsfremde Arten werden bekämpft. Die ökologischen und kulturlandschaftlich bedeutsamen Elemente und Strukturen werden bewahrt und die Vernetzung der Lebensräume gefördert.

U 1.2 Die Gemeinde setzt sich für eine möglichst ökologische und wirtschaftliche Bauweise bei ihren eigenen Liegenschaften ein, sei es bei Neubauten oder Sanierungen. Gemeinsame Wärmeversorgungen (z.B. Wärmeverbund) werden gefördert.

U 1.3 Grosswangen setzt sich für die Schonung der natürlichen Ressourcen ein. Recycling und die energetische Nutzung von Abfallstoffen werden gefördert.

U 1.4 Um die Lebensräume der Menschen, der Fauna und der Flora vor übermässigen Lärmmissionen zu schützen, wird die Umsetzung von geeigneten und ortsverträglichen Schutzmassnahmen gefördert.

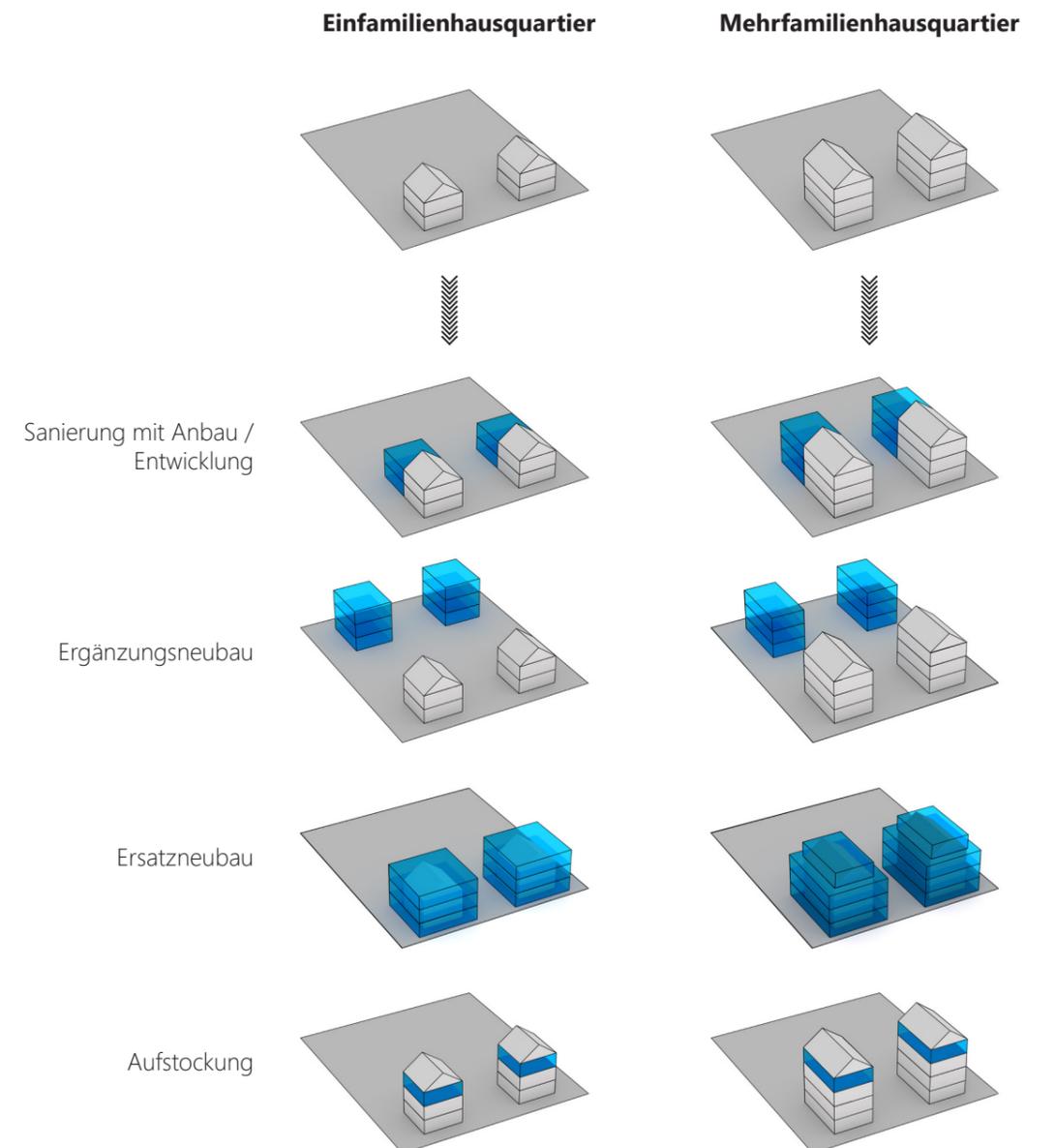
U 1.5 Die Lichtverschmutzung ist im gesamten Gemeindegebiet einzudämmen. Neue Beleuchtungen sind energieeffizient und vermeiden unnötige Lichtemissionen.

FOKUSTHEMA INNENENTWICKLUNG

F1 Motivation

Das zentrale Thema der Gesamtrevision Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Grosswangen eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt und umgesetzt werden. Dadurch können die einzigartige Landschaft und das wertvolle Kulturland erhalten und vor der weiteren Zersiedelung geschützt werden. Eine dichtere qualitätsvolle Siedlungsstruktur kann mit massgeschneiderten Instrumenten gewährleistet werden.

Für die Entwicklung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Grosswangen werden je nach Lage und aktueller Nutzung der Quartiere verschiedene strategische Entwicklungsansätze gewählt. Diese Ansätze führen zu behutsamen bis markanten Veränderungen in den Quartieren. Während gewisse Ansätze den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Entscheidung für eine Nachverdichtung überlassen und Veränderungen demnach eventuell nur wenig wahrnehmbar sein können, erfordern andere Ansätze ein aktives Vorgehen der Gemeinde und führen zu markanteren Veränderungen.



F2 Mögliche Massnahmen zur Innenentwicklung

BAULANDVERFLÜSSIGUNG

Mit geeigneten Massnahmen sollen Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets ihrer zonenkonformen Bestimmung zugeführt werden:

- Landumlegung
- Motivation durch Gemeinde
- Frist zur Überbauung des Grundstücks
- Bei wesentlichen Anpassungen im Zonenplan: Vertrag mit Kaufrecht zu Gunsten Gemeinde bei nicht fristgerechter Überbauung
- Öffentliches Kaufrecht zu Gunsten Gemeinde gemäss § 38 PBG

SONDERBAUZONE «WINKEL» UND WEILER MIT ENTWICKLUNG IM BESTAND (BEWAHREN)

Innerhalb der Weiler wird eine Entwicklung im Bestand gesichert. Für die bestehende Sonderbauzone «Winkel» wird der Bestand des bestehenden Betriebes gewährleistet.

GEBIETE MIT BEHUTSAMER ENTWICKLUNG (ERNEUERN)

Für Quartiere, in welchen eine behutsame Entwicklung angestrebt wird, können folgende Massnahmen geprüft werden:

- Freigabe des Dachgeschosses zur Nutzung für bestehende oder zusätzliche Wohnungen,
- Nachverdichtungsbonus für zusätzliche Wohnungen,
- Anhebung der Nutzungsdichte, die sich am Bestand orientieren.

GEBIETE MIT MASSVOLLER UND QUARTIERBEZOGENER ENTWICKLUNG (WEITERENTWICKELN)

Für Quartiere, in denen eine massvolle und quartierbezogene Entwicklung vorgesehen wird, sind zusätzlich folgende Massnahmen zu prüfen:

- Anhebung der Nutzungsdichte,
- Ermöglichung von zusätzlichen Geschossen.

DORFKERNENTWICKLUNG UND GEBIETE MIT UMSTRUKTURIERUNG (GESTALTEN)

Im Dorfkern und für Quartiere, in denen eine Umstrukturierung vorgesehen wird, ist zusätzlich die Zuweisung zu einer neuen ortsspezifischen Nutzungszone zu prüfen.

F3 Schlüsselareale in der Bauzone

Bei den fünf Schlüsselarealen Dorfkern (1), Hackergass (2), Badhus (3), Schulhausstrasse (4) und Ed.-Huberstrasse (5) handelt es sich um grössere, mehrheitlich unüberbaute oder um zusammenhängende bebaute Gebiete für Wohn- und Mischnutzung Arbeiten / Wohnen innerhalb der bestehenden Bauzone. Das quantitative und qualitative Entwicklungspotenzial ist hoch. Zudem sind die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit höheren Dichten gegeben.

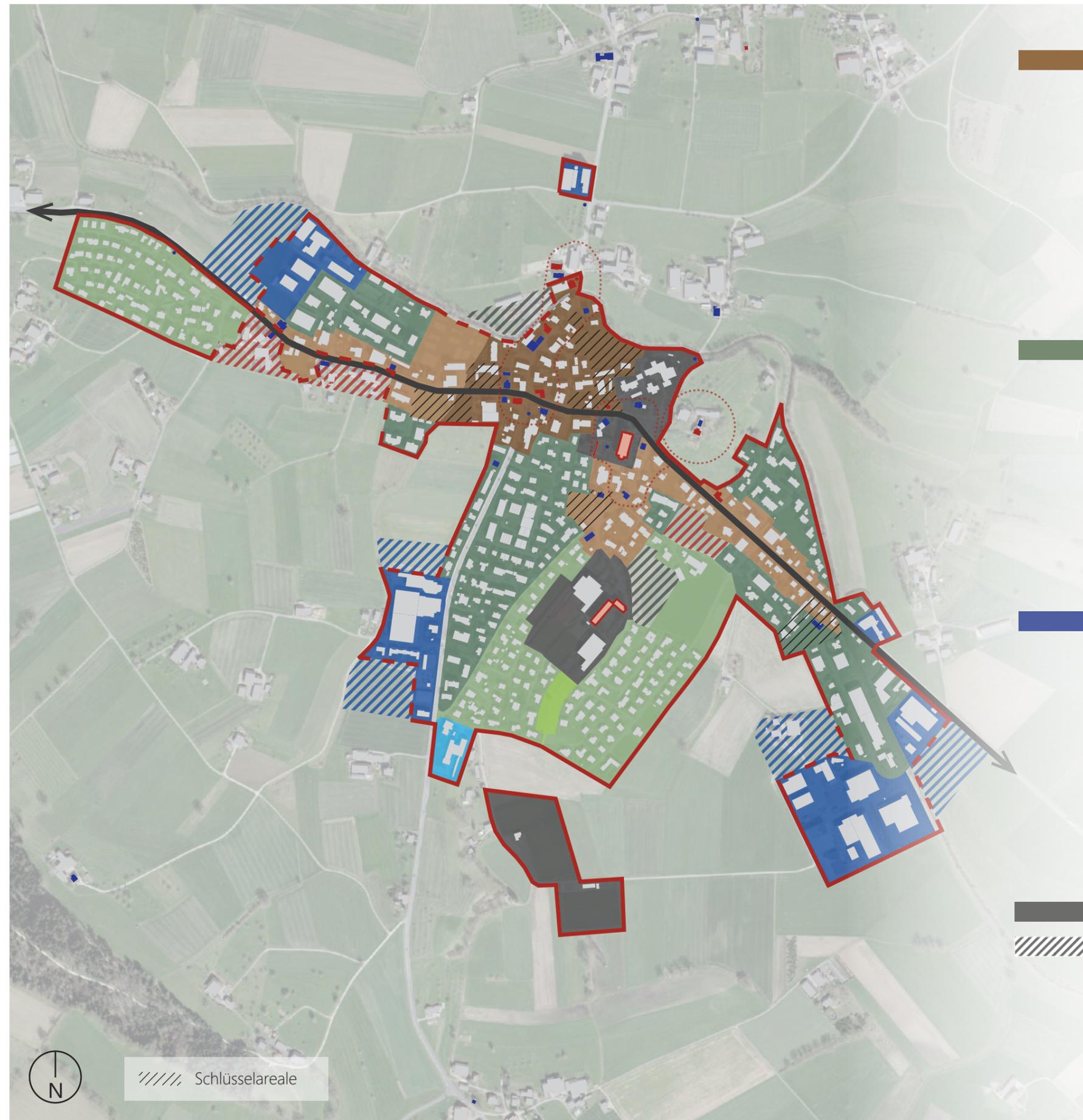
Mit der Gesamtrevision Ortsplanung werden für diese Gebiete planerische und qualitätssichernde Massnahmen zur Innenentwicklung festgelegt und wo sinnvoll Vorgaben zur Mitbenutzung der Freiräume durch die Bevölkerung erlassen. Die Gemeinde wird unter Einbezug der Grundeigentümerschaft aktiv und unterstützt sie bei der Entwicklung.

Die Gemeinde legt für die Schlüsselareale eine Pflicht für einen Sondernutzungsplan fest. Dies ist entweder

- ein Gestaltungsplan: Zuständigkeit Gemeinderat oder
- ein Bebauungsplan: Zuständigkeit Stimmberechtigte



FOKUSPLAN INNENENTWICKLUNG



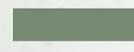
Dorfkern (gestalten)

Im Dorfkern werden den Dorfcharakter stärkende Massnahmen definiert. Eine behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung unter Beachtung der historischen Qualität und der charakteristischen Dorfstruktur des Kerns ist möglich. Es besteht ein Potential für höhere Dichten. Bauvorhaben haben sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die Gemeinde geht die Entwicklung im Dorfkern aktiv an. Sie koordiniert, fördert und unterstützt Entwicklungsprojekte im Sinne der Dorfkerneplanung.



Gebiete mit Umstrukturierung (gestalten)

Diese Gebiete liegen weitgehend innerhalb des heutigen Dorfbildperimeters. Den Dorfcharakter mit markanten Einzelbauten, insbesondere entlang der Kantonsstrasse, gilt es zu erhalten. Die massvolle Weiterentwicklung unter Berücksichtigung bestehender dörflichen Qualitäten wird ermöglicht. Dazu wird eine neue Dorfzone geschaffen. Es besteht ein Potential für höhere Dichten. Bauvorhaben haben sich optimal in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Erwünscht sind auch Mischnutzungen Arbeiten und Wohnen. Die Gemeinde geht hier grössere Quartierentwicklungen partnerschaftlich mit der Grundeigentümerschaft an.



Gebiete mit massvoller und quartierbezogener Entwicklung (weiterentwickeln)

In den heute schon dichter genutzten Gebieten, mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Bauten, wird eine massvolle und quartierbezogene Weiterentwicklung unter Beachtung der bestehenden Qualität und der charakteristischen Strukturen des Quartiers ermöglicht. Dazu werden höhere Dichten und allenfalls zusätzliche Geschosse geprüft. Die Nachverdichtung erfolgt freiwillig. Öffentliche und private Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität sind wichtige Voraussetzung für höhere Dichten.



Gebiete mit behutsamer Entwicklung (erneuern)

Die Gebiete umfassen einen Grossteil der gut durchgrünten Wohnquartiere mit heute Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, wobei eine behutsame Entwicklung ermöglicht wird. Es besteht quartierspezifisch ein Potential für (etwas) höhere Dichten. Es werden Anreize zur quartiergerechten Verdichtung geschaffen, wobei von den heutigen zulässigen Maximalhöhen nicht wesentlich abgewichen wird. Die Nachverdichtung erfolgt freiwillig.



Gebiete für Arbeitsnutzungen (stärken)

Die bestehenden Arbeitsstandorte «Gewerbe Badhus», «Gewerbe Mooshof» und «Feldstrasse» werden mit angepassten Rahmenbedingungen für die Zukunft gemacht. Die heute möglichen Bauhöhen werden überprüft und wo dies mit den angrenzenden Wohnquartieren verträglich ist, erhöht. Um angemessenen Dichten zu fördern und den haushalterischer Umgang mit dem Boden zu sichern, werden künftig für Neubauten mindestens zwei gewerblich genutzte oberirdische Geschosse gefordert. Die gute, betriebs- und nutzergerechte Aussenraumgestaltung trägt zur Qualität der Arbeitsplätze bei. Die Übergänge zum Landschaftsraum werden behutsam gestaltet.



Weiler und Sonderbauzone «Winkel» (bewahren)

Die Weilerzonen bewahren ihre historische gewachsene Struktur und Bedeutung. Sie verbleiben gemäss neuen Vorgaben vom Bund weiterhin in der Weilerzone. Diese gehören neu zu den Nichtbauzonen in der Zuständigkeit des Kantons. Eine behutsame, ortsbild- und landschaftsverträgliche Entwicklung im Bestande bleibt in allen Weilerzonen weiterhin möglich. Für die bestehende Sonderbauzone «Winkel» wird der Bestand des bestehenden Betriebes gewährleistet.



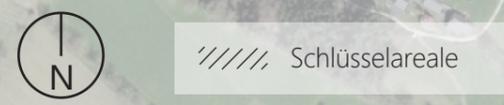
Gebiete für öffentliche Zwecke (stärken)

Diese Gebiete liegen einerseits bereits rechtsgültig in der Zone für öffentliche Zwecke. Andererseits handelt es sich beim Areal Sagi und im Eichzel um allfällige Erweiterungsgebiete die heute noch nicht eingezont sind, sich aber für öffentliche Nutzung oder für Sport- und Freizeitanlagen grundsätzlich eignen. Die öffentliche Infrastruktur wird dort bei Bedarf innerhalb der bestehenden Bauzonen oder in den dafür vorgesehenen Erweiterungsgebieten entwickelt.



Langfristige Siedlungsentwicklung

Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete oder Siedlungslücken, die heute noch nicht eingezont sind, sich aber für eine Bebauung grundsätzlich eignen. Entwicklungsvorstellungen und konkrete Planungen werden erst zu gegebener Zeit festgelegt (in Abhängigkeit Wachstumsvorgaben Kanton). Innerhalb dieser Gebiete können dereinst qualitätsvolle Überbauungen mit ortsgerechten Dichten und Nutzungen geprüft werden. Es besteht kein Anspruch auf Einzonung.



gemeinde grosswangen

