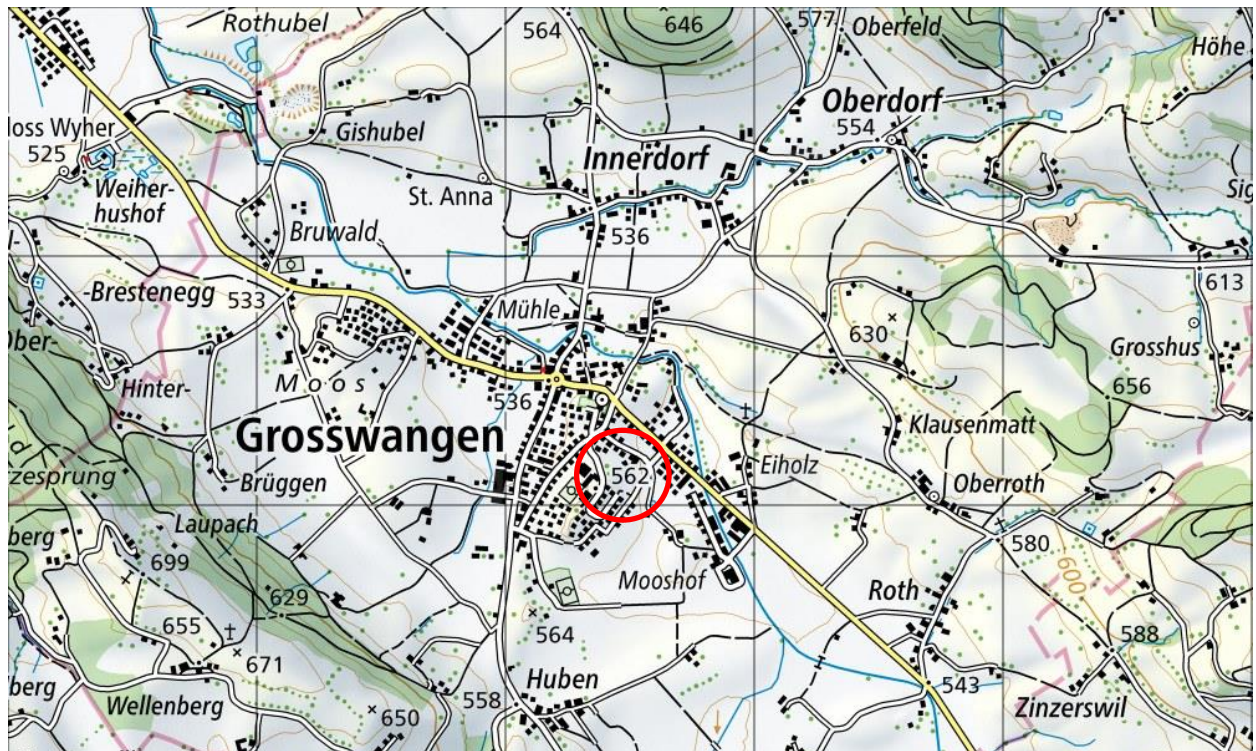


Gestaltungsplan Eichzelg Süd, Grosswangen

Teilparzelle 1015 GB Grosswangen

PLANUNGSBERICHT

Grosswangen 22. Juni 2021



Grundeigentümer und Gesuchsteller:

Planverfasser:

.....
Walter und Alice Hegg-Huber
Eichzelg
6022 Grosswangen

.....
Cerutti Partner Architekten AG
Industriestrasse 12, Postfach
6210 Sursee

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Eigentumsverhältnisse	4
3	Planungsrechtliche Grundlagen	4
4	Arealstatistik	4
5	Ziele der Gestaltungsplanung	4
6	Lärmschutz	5
7	Eingliederung in das bauliche Umfeld	5
8	Ausnützung	6
9	Konzeptbeschriebe	6
9.1	Freiräume/Spielplätze	6
9.2	Bepflanzung/Begrünung	6
9.3	Öffentlicher Fussweg	7
9.4	Verkehrerschliessung	7
9.5	Entwässerung, Ver- und Entsorgung	7
10	Parkierung	7
11	Schutzplätze	7
12	Energiekonzept	7
13	Abschliessende Würdigung	8

Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Teile

- Situation mit Baubereichen, massgebendem Terrain
und Schnitten 1:500 Nr. 1329.100 vom 22.6.2021
- Sonderbauvorschriften

Orientierende Teile

- Grundlagenplan mit bestehenden Höhenkurven
und vorgesehener Parzellierung 1:500 Nr. 1329.101 vom 22.6.2021
- Baukörperplan mit Umgebung 1:500 Nr. 1329.102 vom 22.6.2021
- Ver- und Entsorgung 1:500 Nr. 1329.103 vom 22.6.2021
- Richtprojekt zum Baubereich A Nr. 1329.104 vom 22.6.2021
- Planungsbericht vom 22.6.2021
- Modell 1:500

Vorgehen

- a) Erarbeitung von Bebauungsstudien in Varianten. Besprechung der
Varianten mit der Ortsplanungskommission Sommer 2011
- b) Vorabklärungsbericht der Dienststelle rawi September 2011
- c) Besprechung des Konzeptes mit der Dienststelle rawi Mai 2012
- d) Einreichung der Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung Juli 2012
- e) Vorprüfungsbericht Dezember 2012
- f) Überarbeitung der Einzonungsflächen und anschliessend
ergänzende Vorprüfung der Ortsplanungsrevision Mai 2011
- g) Erstellung des Gestaltungsplanentwurfes Juni 2013
- h) Orientierende Auflage des Entwurfes zusammen
mit der Totalrevision der Ortsplanung. August/September 2013
- i) Besprechung der Bestandesanalyse des Quartiers
mit Vertretern der Gemeinde und Ortsplaner Oktober 2020
- j) Einreichung Gestaltungsplan zur Vorprüfung durch Gemeinde Dezember 2020
- k) 2. Vorprüfung durch Gemeinde März 2021**
- l) Einreichung Gestaltungsplan Juni 2021

1 Ausgangslage

Mit der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Grosswangen 2013 wurde, eine Fläche von rund 15'500 m² ab der Parzelle 1015 in die Zone W2a, eine Fläche von rund 4'900m² in die Zone W3b zuzuweisen. Der Gestaltungsplan Eichzelg Süd wurde vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision der Dienststelle rawi zur Stellungnahme eingereicht und akzeptiert. Die definitive Ausgestaltung des Gestaltungsplanes hat sich aufgrund verschiedener Faktoren verzögert. In einer leicht angepassten und aktualisierten Fassung liegt der Gestaltungsplan Eichzelg Süd nun vor. Der Gestaltungsplan ist so abgefasst dass dieser auch nach der Genehmigung der bevorstehenden Revision des Bau- und Zonenreglementes angewendet werden kann.

2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück 1015 GB Grosswangen befindet sich im Eigentum von Walter und Alice Hegg-Huber, Eichzelg, Grosswangen.

3 Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Grosswangen befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der zweigeschossigen Wohnzone W2a sowie der dreigeschossigen Wohnzone W3b.

4 Arealstatistik

Anrechenbare Grundstücksfläche AGF (Schema Anhang 1)

Bereich	Fläche F	Davon 10%	effektiver Strassenanteil	Strassenanteil mehr als 10%	resultierende anrechenbare Grundstücksfläche
W3B Fläche Baubereich A inkl Strassenanteil	5243 m ²	524 m ²	690 m ²	166 m ²	5077 m ²
W2A Fläche Baubereich B inkl Strassenanteil	1717 m ²	172 m ²	250 m ²	78 m ²	1639 m ²
W2A Fläche Baubereiche C+D inkl Strassenanteil	13929 m ²	1393 m ²	1799 m ²	406 m ²	13523 m ²
Gestaltungsplanperimeter	20889 m ²	2089 m ²	2739 m ²	650 m ²	20239 m ²

5 Ziele der Gestaltungsplanung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung der Wohnquartiere Kalofen und Kalofenweid auf der Basis der Wohnzone W2a mit Vorgabe von Generationenhäusern
- Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen der Zone W2a und W3b mit kleineren Mehrfamilienhäusern
- Eine der Zone entsprechende Volumenverteilung
- Realisierung eines Energiesystems nach ökologischen Grundsätzen
- Erschliessung der Parzellen unter Beachtung von ökologischen und ökonomischen Kriterien
- Gestaltung eines Strassenraums, welcher den Bedürfnissen des Quartiers entspricht
- Sicherstellung einer neuen öffentlichen Fuss- und Radwegverbindung

- Sicherstellung einer möglichen alternativen Erschliessung des Kalofenquartiers
- Sicherstellung einer möglichen Gebietserschliessung nach Nordosten
- Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung
- Zwingende Vorgabe für extensive Dachbegrünung
- Vorgaben für eine Zonenrandbepflanzung im südöstlichen Bereich

Im Nachgang zur Genehmigung des Gestaltungsplanes sollen mit der Parzellierung sämtliche notwendige Dienstbarkeiten wie öffentliches Fuss- und Radwegrecht, Näher- und Grenzbaurecht, Nutzungsrechte etc. geregelt werden.

Parallel zum Gestaltungsplan wird das Erschliessungsprojekt aufgelegt.

6 Lärmschutz

Massgebliche Empfindlichkeitsstufe (ES)

Das Gebiet des Gestaltungsplanes Eichzelg Süd wird mit der Einzonung der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt.

Massgebende Empfindlichkeitsstufe (ES): **Empfindlichkeitsstufe (ES) II**

Massgebender Belastungsgrenzwert Lr

Das Gestaltungsplangebiet wurde nach dem 01.01.85 eingezont. Folglich kommt bei der Beurteilung der Lärmimmissionen Art. 29 LSV (Einhaltung des Planungsgrenzwertes) zur Anwendung.

Massgebender Belastungsgrenzwert: **Planungswert**

Belastungsgrenze für Strassenlärm (Anhang 3 LSV)

Die nachfolgend ausgewiesenen Belastungsgrenzwerte gelten für lärmempfindliche Räume.

Empfindlichkeitsstufe Art. 43	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Resultierende Anforderungen an den Gestaltungsplan Eichzelg Süd

Nachdem das Gestaltungsplangebiet nicht durch den Verkehr belastet wird, sind keine zusätzlichen Nachweise zu führen.

7 Eingliederung in das bauliche Umfeld

Der Eingliederung der geplanten Wohnhäuser in die bebaute Umgebung ist in hohem Masse Rechnung getragen worden.

- Durch das ansteigende Terrain staffeln sich die Baukörper in ihrer Höhe.
- Mit der Definition von maximalen Höhenkoten wird erreicht, dass die Bauten ähnliche Dimensionen erhalten wie die Bauten in der näheren Umgebung.

- Mit der Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen werden Freiräume geschaffen, welcher als Erholungs- oder Begegnungsort dient.
- Mit dem Baubereich für kleinere Mehrfamilienhäuser wird ein sanfter Übergang zur späteren möglichen Wohnzone W3a geschaffen. Das bestehende Mehrgenerationenhaus des Grundeigentümers wird ins Konzept integriert.

8 Ausnützung

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes wird ein Gestaltungsplanbonus von 7% beantragt. Die anrechenbaren Geschossflächen werden auf die verschiedenen Parzellen zugewiesen. Bis zur Genehmigung der Revision der Ortsplanung wird bezüglich aGF eine Mindestausnützung definiert.

Ermittlung der max. anrechenbaren Geschossflächen aGF

Bereich	AGF	AZ inkl. GP Bonus	max. aGF
W3B Baubereich A	5077 m ²	0.482	2447 m ²
W2A Baubereich B	1639 m ²	0.375	615 m ²
W2A Baubereich C+D	13523 m ²	0.375	5071 m ²
Gestaltungsplanperimeter	<u>20239 m²</u>		<u>8133 m²</u>

9 Konzeptbeschriebe

9.1 Freiräume/Spielplätze

Die Mehrfamilienhäuser der Baubereiche A und B verfügen über eigene Spielbereiche. Zudem wird für die Einfamilienhäuser und Generationenhäuser im östlichen Bereich beim Zugang zum Quartier ein Spielbereich geschaffen.

Es sind folgende Flächen vorgesehen:

Baubereich A: 21 Wohnungen à 15 m ²	315 m ²
Baubereich B: 5 Wohnungen à 15 m ²	75 m ²
Baubereiche C und D: 13 EFH à 15 m ² und 6 Generationenhäuser à 30 m ²	375 m ²

Mit dem Gestaltungsplan wird die Mindestfläche von total 765 m² verbindlich festgelegt

9.2 Bepflanzung/Begrünung

Eine intensive Durchgrünung des Quartiers wird angestrebt. Am Zonenrand sollen ausschliesslich, in den privaten Gärten vorwiegend einheimische Pflanzen gemäss Anhang 2 der Sonderbauvorschriften verwendet werden. Bei der bestehenden Erschliessungstrasse sind bereits Bäume gepflanzt, die zu einer Rhythmisierung des Strassenraumes führen. Mit der Sanierung der Eichzelgstrasse werden drei zusätzliche Bäume im Strassenraum gepflanzt.

Die Grundeigentümer am östlichen Zonenrand erhalten spezielle Auflagen für eine natürliche Zonenrandgestaltung mit intensiver Bepflanzung.

Die Grundeigentümer am nördlichen Zonenrand erhalten Auflagen für die Gestaltung von sanften Niveauübergängen zum Zonenrand. Auf spezielle Bepflanzungsvorgaben wird hier verzichtet, da es sich um einen inneren Zonenrand handelt.

9.3 Öffentlicher Fussweg sowie Fuss- und Radweg

Am nordwestlichen Rand des Gestaltungsplangebietes ist nördlich des bestehenden Wohnhauses des Grundeigentümers (Baubereich B) ein neues öffentliches Fusswegrecht zu begründen. Dieses soll später eine Durchlässigkeit vom Eichzelgquartier zu den Schulhausbauten ermöglichen. Die Erstellung dieses Fussweges erfolgt erst nach einer möglichen Einzonung dieser Fläche nach Vorgaben der Gemeinde Grosswangen und auf Kosten des Grundeigentümers des Baubereich B.

Im südlichen Bereich des Gestaltungsplangebietes befindet sich zudem bereits ein durchgehender öffentlicher Fussweg. **Auf sämtlichen Verkehrsflächen ist ein Fuss- und Radwegrecht zu begründen. Das neue Quartier gewährleistet so die Durchlässigkeit für Fussgänger und Radfahrer.**

9.4 Verkehrserschliessung

Das Gestaltungsplangebiet wird von einer bereits bestehenden Wohnstrasse durchquert. Die bestehende Eichzelgstrasse wird im Zusammenhang mit der Erstellung der Mehrfamilienhäuser erneuert und ausgebaut. Der innere Bereich des Gestaltungsplangebietes wird mit neuen Stichstrassen erschlossen.

Im ganzen Gestaltungsplangebiet gilt bereits rechtsgültig Tempo 30.

Zwischen den Parzellen C3 und D10 wird die Möglichkeit für eine alternative Erschliessung des bestehenden Kalofenquartiers geschaffen.

9.5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird konsequent im Trennsystem geplant. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten kann das Sauberwasser nicht einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Das Meteorwasser wird unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Meteorwasserleitung eingeleitet. Im Ver- und Entsorgungsplan 1:500 Nr. 1329.103 ist das entsprechende Konzept aufgezeigt. Beim Zugang zum Quartier wird für Einfamilienhäuser und die Generationenhäuser ein Unterflurcontainer für Hauskehricht erstellt. Für die Mehrfamilienhäuser in den Baubereichen A und B wird die Erstellungen eines separaten Unterflurcontainers vorgeschrieben.

10 Parkierung

Der Bedarf an Abstellflächen richtet sich nach den Vorgaben im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen.

11 Schutzplätze

Bei Einfamilienhäusern kann auf die Erstellung von Schutzplätzen unter Leistung einer Ersatzabgabe verzichtet werden. Bei den Mehrfamilienhäusern soll ein gemeinsamer Schutzraum eingeplant werden.

12 Energiekonzept

Mit dem Gestaltungsplan werden spezielle Vorgaben für Energieerzeugung gemacht. Gemäss Geoinformationssystem des Kantons Luzern ist im ganzen Gestaltungsgebiet eine Energieversorgung mittels Erdsonden, teilweise mit Auflagen, möglich. Aus diesem Grund wird die Erstellung von Luft-Wasser Wärmepumpen nicht erlaubt.

13 Abschliessende Würdigung

Das Konzept reagiert gut auf die vor Ort massgebenden Gegebenheiten mit Beson-
nung und Aussicht. Die Bauvolumen nehmen in ihrer Stellung Rücksicht auf die umlie-
gende Bebauung und schaffen Durchblicke und Freiräume, siedlungsintern und für an-
grenzende Nachbarbauten gleichermassen.

Anhang 1

	Strassenfläche A (W3b):	690m²
	Strassenfläche B (W2a):	250m²
	Strassenfläche C+D (W2a):	1'799m²
	Strassenfläche Total:	<u>2'739m²</u>

	Fusswege&Kiesfläche (C+D):	91m²
	Spielplatz&Retention (C+D):	749m²

