



Stadt Sempach

Ortsplanungsrevision: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)



Bericht

Vom Stadtrat am 25. Januar 2018
beschlossen.

Impressum

Auftraggeberin:

Stadt Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Auftragnehmer:

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

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55, 8004 Zürich

Inhalt

A	Kurzfassung	5
B	Einleitung	7
1.	Ausgangslage	7
1.1	Rechtskräftige Ortsplanung	7
1.2	Rechtliche Stellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)	7
1.3	Instrumente / Grundlagen	8
2.	Vorgehen und Zielsetzung	8
2.1	Vorgehen	8
2.2	Zielsetzung	9
3.	Projektorganisation und Prozess	9
3.1	Projektorganisation	9
3.2	Partizipativer Prozess bei der Erarbeitung des REK	10
C	Bisherige Stadtentwicklung	12
1.	Positionierung der Stadt Sempach	12
1.1	Lage und Entwicklung	12
1.2	Bevölkerung	14
1.3	Beschäftigte	16
1.4	Wohnungswesen	17
2.	Siedlung und Städtebau	20
2.1	Stadtstruktur	20
2.2	Entwicklung der Quartiere	23
2.3	Bebauungsstruktur der Quartiere	24
2.4	Nutzungen und Zentrumsfunktionen	25
2.5	Bauzonenreserven und Verdichtungspotenzial	28
2.6	Übriges Gebiet B (Reservezonen)	29
2.7	Ortsbild	29
2.8	Öffentlicher Raum	32
3.	Landschaft	34
3.1	Innere und äussere Landschaft	34
3.2	Schutzgebiete und Naturobjekte	36
3.3	Landwirtschaft und Wald	36
3.4	Naherholungsgebiete und -wege	37
4.	Verkehr	38
4.1	Fuss- und Veloverkehr	38
4.2	Öffentlicher Verkehr	39
4.3	Motorisierter Individualverkehr	41

5.	Fazit: Stärken/Schwächen, Rolle der Stadt und Herausforderungen	46
5.1	Stärken und Schwächen	46
5.2	Rolle der Stadt Sempach	47
5.3	Herausforderungen	47
D	Leitbild Stadt Sempach	49
E	Angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	50
1.	Entwicklung Bevölkerungszahl	50
2.	Entwicklung Arbeitsplatzanzahl	50
F	Übergeordneter Rahmen, Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	51
1.	Entwicklungsspielraum nach kantonalem Richtplan	51
1.1	Maximales Bruttopotenzial für Neueinzonungen im Bereich Wohnen	52
1.2	Maximales Nettoeinzonungspotenzial im Bereich Wohnen	52
1.3	Rahmenbedingungen im Bereich Arbeiten	53
1.4	Rahmenbedingungen zur Bauzonenfläche und zu den Reservezonen	53
G	Konzeptinhalte	54
1.	Räumliches Leitbild	54
1.1	Leitideen	54
1.2	Räumliches Leitbild 2045	55
2.	Konzept	58
2.1	Gesamtkonzept	58
2.2	Teilkonzept Siedlung	59
2.3	Teilkonzept Freiraum und Landschaft	63
2.4	Teilkonzept Verkehr	67
3.	Entwicklungspotenziale	72
3.1	Übersicht Entwicklungspotenziale	72
3.2	Reserven und Potenziale «Wohnen» sowie «Kern- und Mischnutzung»	74
3.3	Reserven und Potenziale «Arbeiten»	80
3.4	Potenziale «Zone für öffentliche Zwecke»	80
3.5	Potenziale «Zone für Sport- und Freizeitanlagen»	81
	Anhang	82
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	83
Anhang 2	Qualitatives und quantitatives Wachstum der Wohnbevölkerung	84
Anhang 3	Resultate der Mitwirkung	87

A Kurzfassung

Ausgangslage und Vorgehen

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Sempach stammt aus dem Jahr 2007. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen:

- **Räumliches Entwicklungskonzept (REK):** Dieses stellt die erste Phase und die Grundlage für die Revision der Planungsinstrumente (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) der Stadt Sempach dar. Der Planungshorizont beim REK ist das Jahr 2045. Im REK werden die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufgezeigt. Diese werden integral betrachtet und aufeinander abgestimmt.
- **Revision der Planungsinstrumente:** In der zweiten Phase werden der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement angepasst. Der Planungshorizont bei den Planungsinstrumenten ist das Jahr 2035.

Das Kernteam sowie die Ortsplanungskommission haben eine Analyse der Ausgangslage sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen und Varianten der räumlichen Entwicklung bis 2045 geprüft. Dabei wurden auch die Erkenntnisse der öffentlichen Werkstattveranstaltung vom 14. Februar 2017 berücksichtigt. Zum Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzepts hat zwischen dem 27. Juni und dem 15. September 2017 die öffentliche Mitwirkung stattgefunden.

Nach der Beschlussfassung des räumlichen Entwicklungskonzepts durch den Stadtrat ist der Teil G «Konzeptinhalte» für die Behörden der Stadt Sempach verbindlich, während der übrige Teil des Berichts erläuternden Charakter hat.

Kernpunkte des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)

Entwicklungs-
absichten

Die Stadt Sempach übernimmt am Oberen Sempachersee eine wichtige Rolle als attraktive Wohngemeinde. Bis 2045 erwartet Sempach ein moderates – im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittliches – Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.7% bzw. ca. 32 Personen pro Jahr. Bezüglich Arbeitsplatzentwicklung strebt Sempach bis 2045 ein kumuliertes Wachstum von rund 150–200 Beschäftigten an.

Leitideen und
Konzeptinhalte

Die im Rahmen des REK erarbeiteten Konzeptinhalte basieren auf den folgenden drei Leitideen:

Städtli am Sempachersee
als Zentrum

Harmonie zwischen Stadt und Landschaft

Wegnetz als attraktives Rückgrat



*Städtli am
Sempachersee
als Zentrum*

Das Städtli als Identitätsträger stellt einen beliebten Treffpunkt und Verweilort sowie das Zentrum der Gemeinde dar. Der Weiler Kirchbühl ist ein lebendiger Ort und bietet kontextbezogene Entwicklungsmöglichkeiten. Die offene Seelandschaft ist ein identitätsstiftender Landschaftsraum und ein beliebtes Naherholungsgebiet.

*Harmonie
zwischen Stadt
und Landschaft*

Dank naturnah gestalteten und landschaftlich logisch verorteten Ortsrändern sind die Quartiere sanft in der Landschaft eingebettet. Dank zusammenhängenden inneren Fuss- und Veloverbindungen sind alle Quartiere mit der Landschaft und mit dem Seeufer vernetzt. Das Kulturland ist ein wertvoller integraler Bestandteil der Gemeinde und hat eine wichtige Naherholungs- und ökologische Funktion.

*Wegnetz als
attraktives
Rückgrat*

Die radialen Hauptstrassen sind kompakte Räume und bieten Platz und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Aufwertung der Hauptstrassen führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren. Die inneren radialen Quartierverbindungen bilden ein ruhiges Netz.

Teilkonzepte

Aufgrund der Entwicklungsabsichten und der drei Leitideen sind in den Teilkonzepten Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr insbesondere folgende Kernelemente vorgesehen:

Teilkonzept Siedlung

Das Einwohnerwachstum soll primär durch eine ausgewogene Innenentwicklung erreicht werden. An geeigneten Lagen wird zudem eine moderate Siedlungserweiterung beabsichtigt. Im Bereich Arbeit findet in Sempach die künftige Entwicklung aufgrund der übergeordneten Vorgaben auf bereits bestehenden Arbeitsflächen statt.

Für die Stadt Sempach ist auch die Stärkung des Städtlis von grosser Bedeutung. Dies soll u.a. dank der Aufwertung und Weiterentwicklung des Stadtweihers stattfinden.

Teilkonzept Freiraum und Landschaft

Das Städtli soll noch stärker als Begegnungsort ausgestaltet und die Torplätze nördlich und südlich davon aufgewertet werden. Die drei Haupteinfallsachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse werden zu attraktiven Lebensadern. Die Grosszügigkeit und der grüne Charakter des Seeufergebiets «Seewasserwerk – Seevogtey» werden gestärkt. Wo möglich werden eingedolte Bäche offengelegt.

Teilkonzept Verkehr

In diesem Bereich stehen u.a. die verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs auf den Haupteinfallsachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse, die Reduktion des Durchgangsverkehrs im Städtli, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen, ein möglichst feinmaschiges und sicheres Netz für den Fuss- und Veloverkehr sowie Veloabstellplätze beispielsweise an Bushaltestellen im Vordergrund.

B Einleitung

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute geltenden kommunalen Instrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan sowie Erschliessungs- und Verkehrs-/Fusswegrichtplan) der Stadt Sempach stammen aus dem Jahr 2007.

Verschiedene angepasste Rahmenbedingungen machen heute eine Ortsplanungsrevision erforderlich, u.a.:

- Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und der damit verbundene teilrevidierte kantonale Richtplan 2015, welcher unter anderem die Modalitäten für die Ausscheidung von Bauzonen neu festlegt und den Gemeinden im Zusammenhang mit der Baulandverflüssigung neue Möglichkeiten erschliesst.
- Das überarbeitete und auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abgestimmte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die entsprechende Verordnung (PBV).
- Das neue Gewässerschutzgesetz des Bundes, welches die Kantone verpflichtet dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum entlang von Seen, Flüssen und Bächen bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird.
- Entwicklungen und Zielsetzungen der Stadt, welche planerische Massnahmen erfordern.

Die Stadt Sempach will in den nächsten Jahren eine Gesamtrevision der Ortsplanung durchführen und sich dabei u.a. der Herausforderung der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Erneuerung) stellen.

1.2 Rechtliche Stellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)

Gemäss kantonalem Richtplan 2015 (Koordinationsaufgabe S1-4) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ein Leitbild zur zukünftigen räumlichen Siedlungsentwicklung zu erstellen. Dieses kann auch umfassender verstanden werden, d.h. die Aspekte Landschaft und Verkehr verstärkt miteinbeziehen. In diesem Fall wird – wie im vorliegenden Bericht – von einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) gesprochen.

Das REK stellt eine Vorstufe zur ordentlichen Ortsplanung dar. Dabei sind die Konzeptinhalte (Teil G des REK) im Sinne eines Richtplans für die Behörden der Stadt Sempach verbindlich. Die übrigen Teile des Dokuments haben erläuternden Charakter.

1.3 Instrumente / Grundlagen

Für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Sempach wurden insbesondere folgende (übergeordnete) Instrumente und Grundlagen einbezogen:

Bundesebene	– Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS
Kantonale und regionale Ebene	– Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (26. Mai 2015) – Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016 (22. Juni 2017)
Kommunale Ebene	– Leitbild der Stadt Sempach. 2016 – Bau- und Zonenreglement mit Zonenplan. 2007 – Erschliessungsrichtplan. 2007 – Verkehrsrichtplan. 2007 – Analyse und Konzept Fuss- und Wanderwege. 2010 – Verschiedene Arealplanungen

2. Vorgehen und Zielsetzung

2.1 Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung Sempach wird im Wesentlichen in zwei Phasen gegliedert:

- **Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)**
In der Phase 1 geht es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufgezeigt werden (Horizont 2045).
- **Phase 2: Revision Planungsinstrumente**
Im Rahmen der Phase 2 werden die Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) sowie in den behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan umgesetzt (Planungshorizont 15 Jahre bzw. 2035).

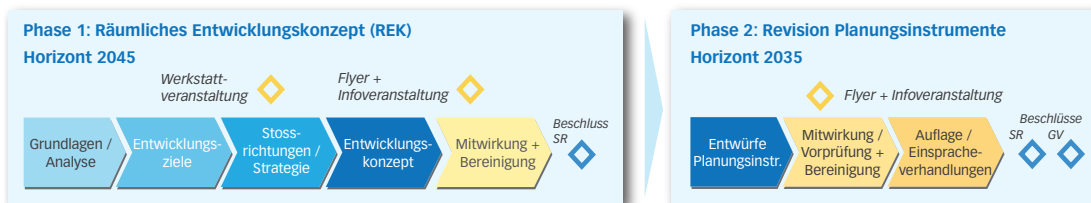


Abb. 1 Ablaufschema Ortsplanungsrevision Sempach
SR: Stadtrat; GV: Gemeindeversammlung

Der vorliegende Bericht bildet die Phase 1 «Räumliches Entwicklungskonzept (REK)» ab.

2.2 Zielsetzung

Der Stadtrat von Sempach hat für die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende wesentlichen Ziele formuliert:

- Die revidierte Ortsplanung soll die Basis für ein qualitatives Wachstum liefern; das heisst, die künftige Siedlungsentwicklung soll zu einer optimalen Bevölkerungs- und Sozialstruktur beitragen.
- Die revidierte Ortsplanung soll auf die spezifischen Eigenschaften von Sempach Rücksicht nehmen und eine hohe räumliche und gestalterische Qualität fördern.
- Die neue Ortsplanung soll auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), den kantonalen Richtplan und das funktionalräumliche Konzept des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland abgestimmt sein.

3. Projektorganisation und Prozess

3.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

Stadtrat

Der **Stadtrat** hat die Gesamtleitung inne und ist für die strategische Führung verantwortlich. Das REK wird vom Stadtrat beschlossen. Angestrebtes Ergebnis des REK sind politisch konsolidierte Entwicklungsabsichten als Grundlage für die Überarbeitung der Planungsinstrumente. Die Beschlussfassung der Ortsplanungsrevision liegt in der Verantwortung der Gemeindeversammlung.

Ortsplanungs-
kommission (OPK) Die **Ortsplanungskommission** unterstützt den Stadtrat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Sie besteht aus Vertretern von Parteien, Korporation, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr, Umwelt und weiteren Interessierten. Besonders wird darauf geachtet, dass auch die jüngere Generation in der Ortsplanungskommission vertreten ist. Die OPK dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».

Kernteam OPK Zentrales Element der Organisation ist das **OPK-Kernteam**, welches die operative Leitung übernimmt.

Die nachfolgende Darstellung visualisiert die oben aufgeführten Gremien, ergänzt durch den Ortsplaner sowie durch das oberste Organ der Stadt Sempach, die Gemeindeversammlung, welche für die Beschlussfassung der Planungsinstrumente (Phase 2) zuständig ist.

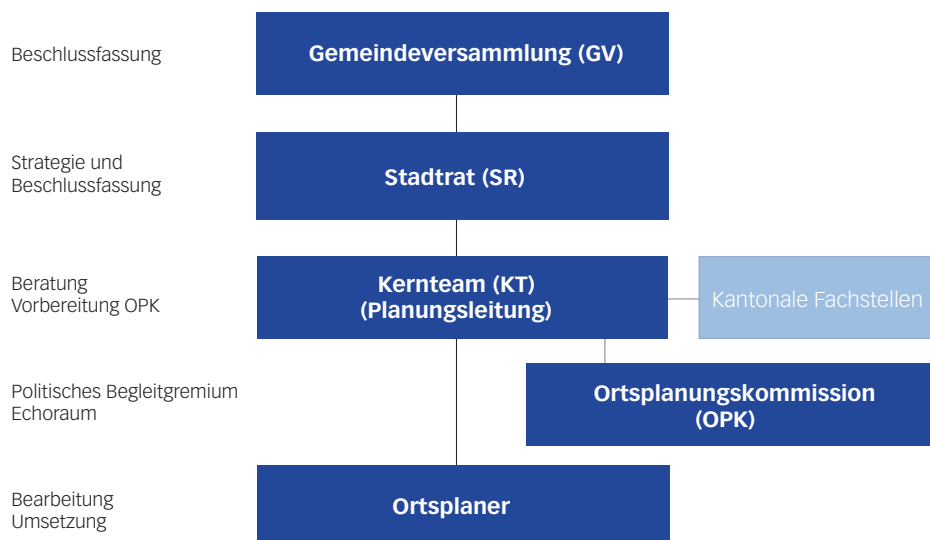


Abb. 2 Projektorganisation

3.2 Partizipativer Prozess bei der Erarbeitung des REK

3.2.1 Einbezug der Ortsplanungskommission

Für die breite Abstützung der Ortsplanungsrevision wird eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Zwischen November 2016 und Mai 2017 wurden mit der OPK insgesamt fünf Abendveranstaltungen in Form von Workshops durchgeführt. Der OPK wurden die durch das Kernteam erarbeiteten Dokumente im Entwurf vorgelegt und erläutert. Gemeinsam wurden die Zwischenresultate diskutiert und wo notwendig angepasst. Im November 2017 ist zudem mit der OPK eine Sitzung zu den Ergebnissen der Mitwirkung durchgeführt worden.

3.2.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bei wichtigen Meilensteinen über die Medien sowie über das Internet informiert.

In der ersten Phase der Erarbeitung des REK wurde eine öffentliche Werkstattveranstaltung organisiert. Im Rahmen dieses Anlasses wurden mit der Bevölkerung mögliche Stossrichtungen für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt Sempach diskutiert.

Der Entwurf des REK wurde zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Phase wurde die Bevölkerung mit folgenden Kommunikationsmassnahmen informiert:

- Flyer für alle Haushalte mit den wichtigsten Inhalten des REK
- Informationsveranstaltung
- «Sprechstunden»

Die Bevölkerung, die Parteien und weitere interessierte Kreise konnten im Rahmen der Mitwirkung ihre Anliegen mitteilen. Das Ergebnis der Mitwirkung ist in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Die wichtigsten Punkte des Mitwirkungsverfahrens sind im Anhang 3 des REK aufgeführt.

C Bisherige Stadtentwicklung

1. Positionierung der Stadt Sempach

1.1 Lage und Entwicklung

Lage

Die Stadt Sempach liegt gemäss kantonalem Richtplan auf der Hauptentwicklungsachse Luzern – Sursee (– Olten). Sempach befindet sich im südöstlichen Teil der Region Sursee-Mittelland und ist in der Landschaft des Sempachersees eingebettet.

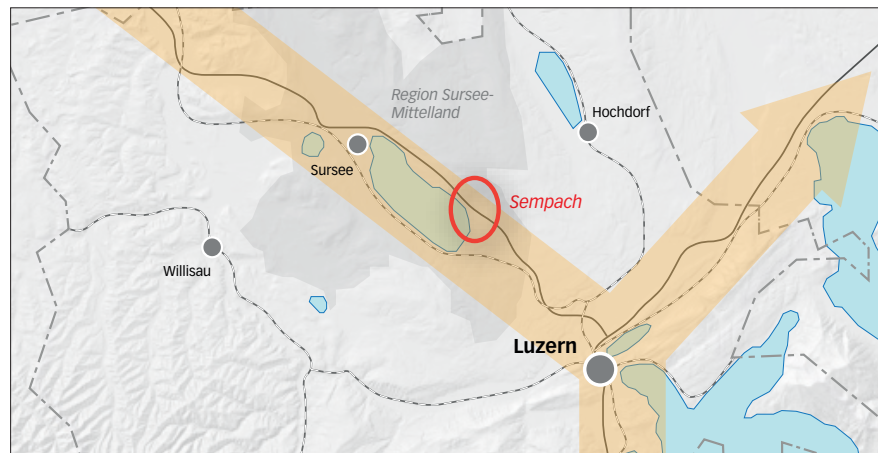
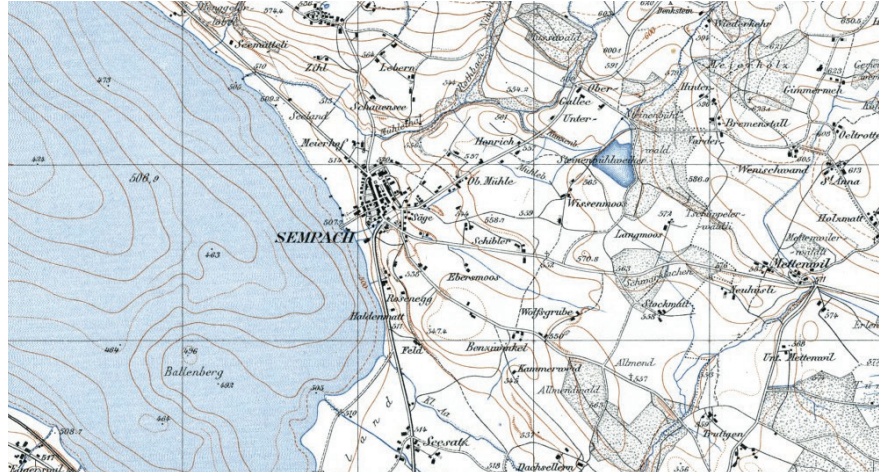


Abb. 3 Lage der Stadt Sempach

Die Gemeinde besteht aus dem Städtli Sempach mit dem umliegenden Siedlungsgebiet sowie am östlichen Seitenhang des Sempachersees aus dem Weiler Kirchbühl und mehreren Häusergruppen bzw. Höfen.

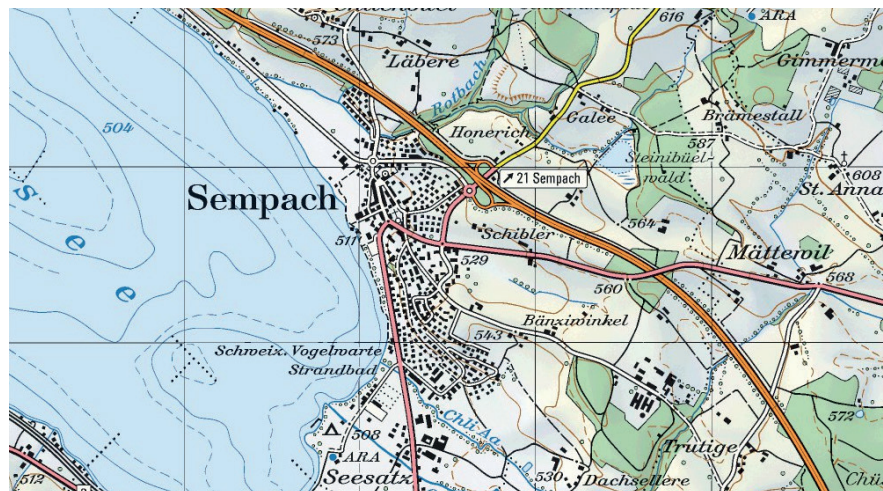
Entwicklung

Sempach wird im Jahr 1234 erstmals als Stadt urkundlich erwähnt. Das Städtli konnte über die Jahrhunderte seinen mittelalterlichen Charakter bewahren. Mit dem Bau der Strasse Luzern – Neuenkirch – Sursee am linken Seeufer verlor das Städtchen im 18. Jahrhundert viel von seiner früheren Bedeutung. Um 1900 lebten in Sempach rund 600 Einwohner, annähernd gleich viele wie 300 Jahre zuvor. Auch noch in den 1950er Jahren war das Städtli grösstenteils von unverbauten Feldern umgeben.



Sempach 1950 (swisstopo)

Insbesondere nach 1970 hat ein Wachstum eingesetzt. Dabei entwickelten sich verschiedene neue Quartiere, welche primär aus Ein- und Mehrfamilienhausüberbauungen bestehen, insbesondere südlich des Städtli. Bezüglich Quartierentwicklung und Siedlungsstrukturen wird auf die Kapitel 2.1 bis 2.3 des Teils C verwiesen.



Sempach 2013 (swisstopo)

1.2 Bevölkerung

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

In Sempach hat sich die Einwohnerzahl zwischen 1970 und 1990 von rund 1'600 auf ca. 3'100 Personen fast verdoppelt. Damit betrug in diesen beiden Jahrzehnten das jährliche Bevölkerungswachstum durchschnittlich 3.2%. Zu diesem starken Entwicklungsschub hat vor allem die im Jahr 1982 eröffnete Autobahn A2 beigetragen.

Seit 1990 hat sich das Bevölkerungswachstum – wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich – kontinuierlich abgeschwächt. So nahm die Bevölkerungszahl zwischen 1990 und 2010 jährlich noch um rund 1.3% auf gut 4'000 Personen zu. Seit 2011 schwankt die Zahl innerhalb einer engen Bandbreite um 4'100 Einwohner (31.12.2016: 4'099 Personen).

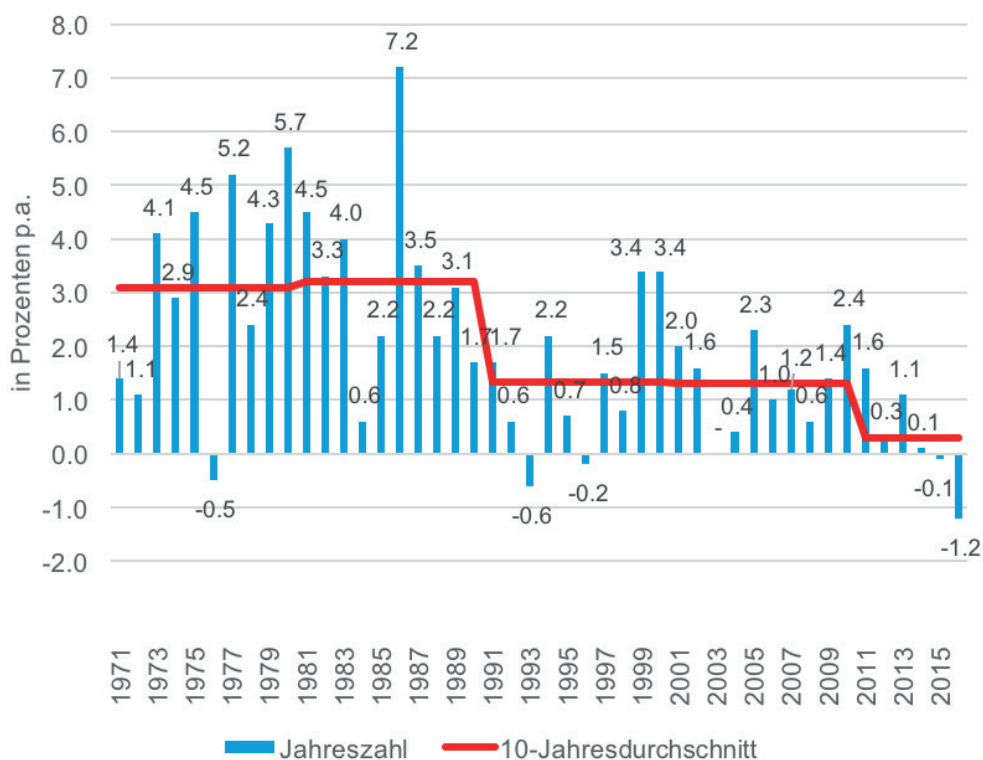


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung 1971 – 2016 in Prozenten pro Jahr (Stand per Ende Jahr) (Quelle: Stadt Sempach)

Kumuliert nahm die Einwohnerzahl zwischen 1981 und 2015 in der Stadt Sempach um + 79.0% zu. Aufgrund des überdurchschnittlichen Wachstums anfangs dieser Beobachtungsperiode, liegt dieses gesamthaft auf einem ähnlichen Niveau wie in der Region Sursee/Sempachersee.¹ Entsprechend liegt das Wachstum von Sempach sowie der ganzen Region Sursee/Sempachersee in dieser Beobachtungsperiode signifikant oberhalb der

¹ Statistische Region Sursee/Sempachersee: Gemeinden Eich, Knutwil, Mauensee, Neuenkirch, Nottwil, Oberkirch, Schenkon, Sempach, Sursee

kantonalen Wachstumszahl, welche lediglich 33.3% betrug (insbesondere die Regionen Entlebuch und Willisau, aber auch die Stadt Luzern trugen zu dieser unterdurchschnittlichen Entwicklung bei).

1.2.2 Altersstruktur

In der Stadt Sempach stellt der Anteil der Kinder und Jugendlichen 24.6%, derjenige der 20- bis 64-jährigen 61.0% und derjenige der Pensionierten 14.4% der Bevölkerung dar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0–19 Jahre) liegt über dem regionalen und kantonalen Durchschnitt (22.3% bzw. 20.8%).

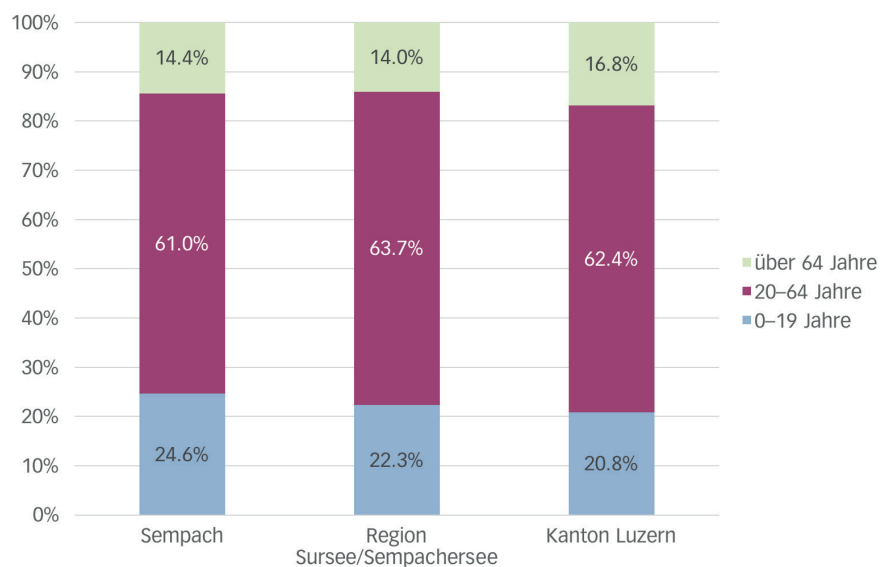


Abb. 5 Altersstruktur 2014
(Quelle: LUSTAT basierend auf STATPOP, BfS)

Seit 2000 hat der Anteil der Einwohner unter 20 Jahren um 5% ab- und derjenige der über 64-jährigen um rund 5% zugenommen.

1.2.3 Entwicklung der Schülerzahlen

Im Schuljahr 2016/17 gingen in Sempach 549 Kinder und Jugendliche in den Kindergarten und zur Schule. Zwischen dem Schuljahr 2000/01 und 2016/17 ist die Anzahl der Schüler (Kindergarten, Primarstufe und Sekundarstufe I) leicht gesunken (- 2.8%).

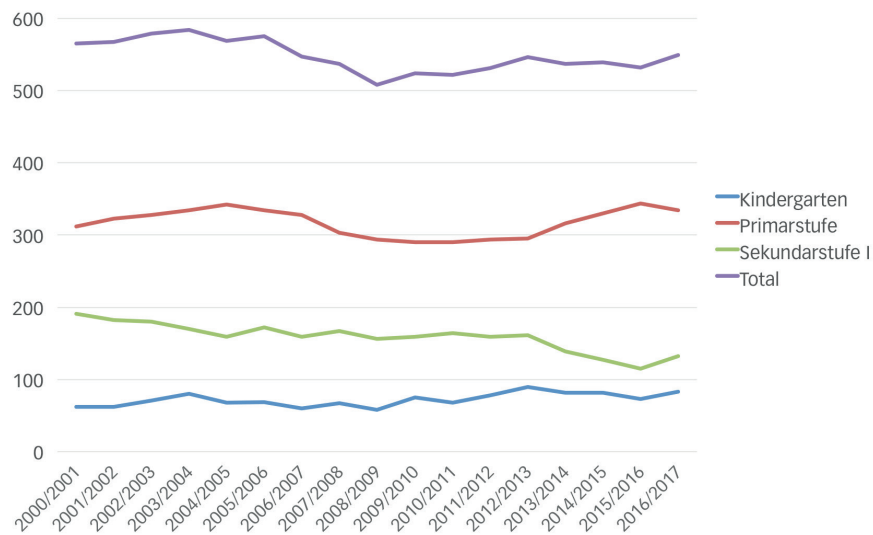


Abb. 6 Entwicklung der Schülerzahlen, 2000/01 – 2016/17
(Quelle: LUSTAT basierend auf Statistik der Lernenden, BfS)

1.2.4 Siedlungsfläche pro Einwohner

Die Siedlungsfläche (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) pro Einwohner beträgt in der Stadt Sempach 150 m²/Einwohner (Stand Ende 2016). Dieser Wert liegt unter dem Richtwert von 185 m²/Einwohner für «Gemeinden auf der Hauptentwicklungsachse» (Kategorie A) gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des kantonalen Richtplans 2015. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist darauf zu achten, dass mit dem neuen Zonenplan und den neuen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement der Flächenbedarf pro Einwohner auf dem bisherigen Niveau von maximal 150 m²/Einwohner gehalten werden kann.

1.3 Beschäftigte

Die Stadt Sempach wies im Jahr 2015 im 2. Sektor (Industrie/Gewerbe) und 3. Sektor (Dienstleistungen) gesamthaft 1'769 Beschäftigte auf. Die Anzahl Beschäftigte hat insbesondere zwischen 2005 und 2011 stark zugenommen (ca. +23%); seither stagniert diese Zahl.

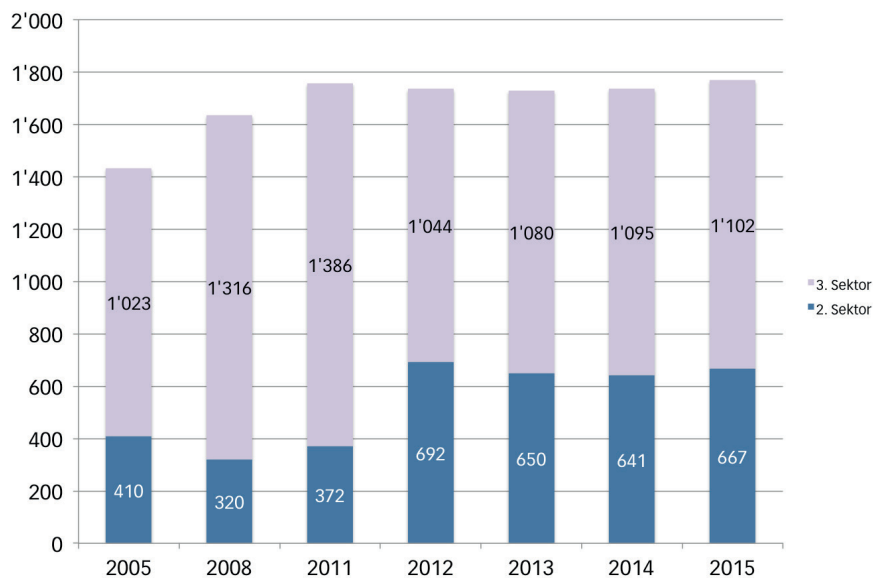


Abb. 7 Entwicklung der Anzahl Beschäftigten nach Sektoren, 2005 – 2015
(Quelle: BfS, STATENT, Daten 2005 und 2008: Schätzungen; Daten 2015: Provisorische Daten)
Hinweis: Das BfS hat die B. Braun Medical AG erst ab 2012 in den 2. Sektor eingeteilt. Die Hauptaktivität dieser Firma war bereits vor 2012 die Produktion. Der Anteil des 2. Sektors war somit in der Realität zwischen 2005 und 2011 grösser und derjenige des 3. Sektors kleiner als in der obenstehenden Abbildung dargestellt.

1.4 Wohnungswesen

1.4.1 Wohnungsproduktion und Leerwohnungsbestand

Die Stadt Sempach wies in den letzten Jahren grundsätzlich eine rege Bautätigkeit auf. Die nachfolgende Abbildung zeigt, in welchem Segment dabei Wohnungen realisiert wurden:

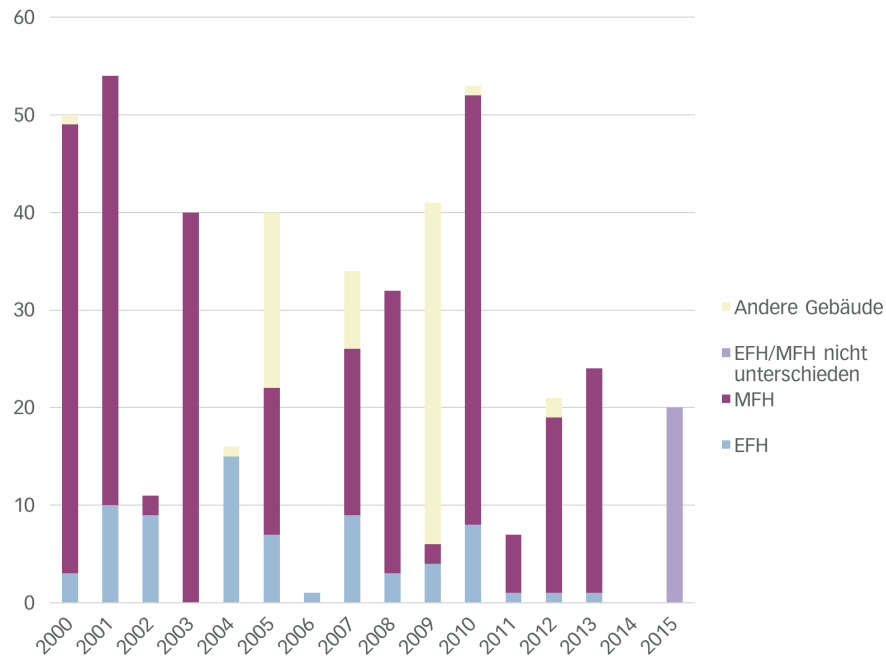


Abb. 8 Neuerstellte Wohnungen 2000 – 2015
(Quelle: LUSTAT basierend auf Bau- und Wohnbaustatistik, Bfs)
Ab 2012: Neue Erhebungsmethode. Zahlen nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar. Für das Jahr 2015 sind die Zahlen nicht nach EFH, MFH bzw. andere Gebäude unterschieden.

Seit 2010 kamen über 120 Wohnungen – hauptsächlich im Segment der Mehrfamilienhäuser – auf den Markt. Diese Wohnungen sind u.a. im Gebiet Seesatz entstanden. Zurzeit wird an der Gotthardstrasse die Wohnüberbauung Martinshöhe nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft erstellt. In der 1. Etappe, welche ab Februar 2018 bezugsbereit ist, sind 50 Wohnungen erstellt worden und in der 2. Etappe – bezugsbereit voraussichtlich 2022 – werden 60 Wohnungen gebaut.

In Sempach liegt die Leerwohnungsziffer seit mehr als 15 Jahren unter 1% und somit unter dem Schweizer Mittel. Die rege Bautätigkeit in der Stadt Sempach in den Jahren 2000, 2001, 2003, 2010 und 2013 hat immer zu einer vorübergehenden Erhöhung der Leerwohnungsziffer geführt. Innerhalb von kurzer Zeit wurden die neu erstellten Wohnungen jedoch durch die Eigentümer selbst oder von Mietern bewohnt. Dies zeigt u.a. auf, dass die Stadt Sempach ein sehr beliebter Wohnstandort ist.

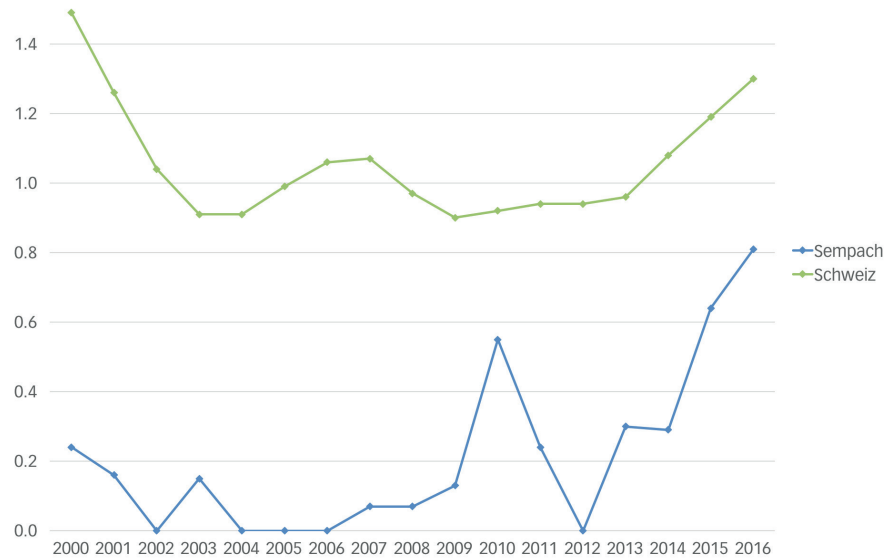


Abb. 9 Leerwohnungsziffer in Prozent 2000 – 2016
(Quelle: LUSTAT basierend auf Leerwohnungszählung, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS)
Wert 2016: Provisorisch

1.4.2 Wohnungsstruktur

Die Wohnungsstruktur in der Stadt Sempach, in der Region Sursee/Sempachersee und im Kanton Luzern ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. In Sempach liegen die Anteile der 5- und 6-Zimmerwohnungen (24.7% bzw. 20.4%) deutlich über und diejenigen der 2- und 3-Zimmerwohnungen (7.6% bzw. 15.2%) unter den regionalen und kantonalen Werten.

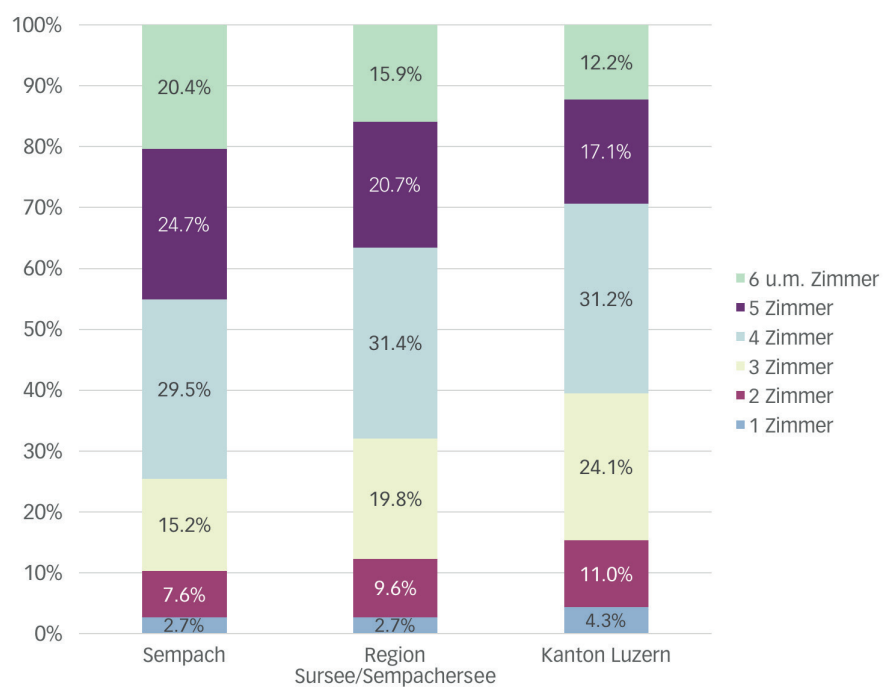


Abb. 10 Wohnungsstruktur 2014
(Quelle: LUSTAT basierend auf Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS)

Trotz der regen Bautätigkeit hat in den letzten Jahren das Bevölkerungswachstum stark abgenommen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass analog den meisten eher ländlichen Gebieten immer weniger Personen in den bestehenden Wohnungen wohnen (Abnahme der Belegungsdichte = Ausdünnungseffekt).

1.4.3 Wohnungsbelegung

In der Stadt Sempach liegt die Belegungsdichte leicht über dem kantonalen Durchschnitt: Im Jahr 2014 lebten in Sempach 2.6 und im gesamten Kanton Luzern 2.3 Personen pro Wohnung.

	Sempach	Kanton Luzern
1970	4.0	3.5
1980	3.0	3.0
1990	3.0	2.6
2000	2.8	2.4
2014	2.6	2.3

Abb. 11 Entwicklung der Anzahl Bewohner pro Wohnung, 1970 – 2014
(Quelle: BfS, Daten 1970 – 2000: VZ 2000; Daten 2014: GWS)
Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungsmethode (Volkzählung bzw. Gebäude- und Wohnungsstatistik) sind die Angaben zur Entwicklung zwischen 2000 und 2014 mit Vorsicht zu geniessen.

Wie im gesamtschweizerischen Trend, hat in der Stadt Sempach die Wohnungsbelegung in den letzten 40 Jahren abgenommen. Es ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren noch fortsetzen wird, jedoch sehr abgeschwächt. Die Abnahme der Belegungsdichte hat zur Folge, dass neue Wohnungen gebaut werden müssen, um die Bevölkerungszahl halten zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbelegung in Sempach auch am Ende der für das REK relevanten Periode oberhalb des kantonalen Durchschnitts sein wird.

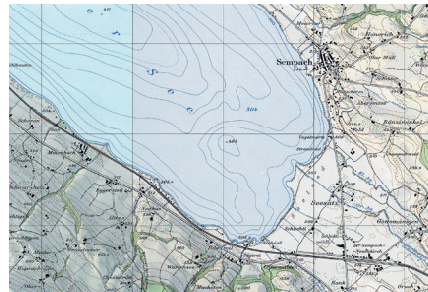
2. Siedlung und Städtebau

2.1 Stadtstruktur

Die Siedlungsstruktur ist stark geprägt durch die dichte mittelalterliche Altstadt an der alten Gotthardroute, die am Sempachersee entlang führt. Die historischen Achsen bilden bis heute die wichtigen Zufahrten nach Sempach.



Sempach 1861 (swisstopo)



Sempach 1965 (swisstopo)

Ursprünglich lag Sempach direkt am See, bis zur Seeabsenkung anfangs des 19. Jahrhunderts. Die Uferpromenade wurde künstlich aufgeschüttet.

Bis ins 19. Jahrhundert fand die Stadtentwicklung ausschliesslich innerhalb der Befestigungsmauern statt. Nur wenige Bauten, wie die Kreuzkapelle, das Schulhaus beim Luzernertor sowie die Festhütte am See und einzelne Höfe befanden sich ausserhalb der Stadtmauer (vgl. ISOS). Erst ab den 1970er Jahren entstanden grössere Wohnquartiere rund um die Altstadt entlang der bestehenden Strassen und hügelwärts. Diese Wohnquartiere bilden mit ihrer geringen Dichte einen starken Kontrast zur kompakten Altstadt.

Städtli und angrenzende Gebiete

Die historische Altstadt ist gut erhalten und schön gestaltet, besonders der öffentliche Raum. Es finden sich relativ viele Ersatzbauten, die sich mehrheitlich gut einfügen. Einzelne Wahrzeichen wie das Luzernertor, diverse Türme, Kapellen und Teile der Stadtmauer sowie der Meierhof sind noch vorhanden.



Abb. 12 Oberstadt mit Kirche



Abb. 13 Meierhof

Der Übergang der Altstadt zum anschliessenden Quartier nach Osten ist hingegen unbefriedigend. Hinter den dichten Stadthäusern befinden sich wenig hochwertige Nutzungen wie der Werkhof und die Wertstoffsammelstelle. Eine grössere grüne Restfläche zwischen Hexenturm und Käserei bietet Verdichtungspotenzial.



Abb. 14 Werkhof östlich der Altstadt



Abb. 15 Verdichtungspotenzial zwischen
Altstadt und Wohnquartier

Einfallsachsen

Die historischen Einfallsachsen, besonders die Luzernerstrasse, sind heute sehr verkehrsorientiert. Sie haben daher eine starke Barrierewirkung. Es gibt keinen Bezug zwischen Bebauung und Strassenraum. Besonders entlang der Luzernerstrasse finden sich ostseitig zahlreiche Bauten mit geringer Dichte, die sich von der Strasse abwenden. Als Achse zwischen Bahnhof und Stadt bildet die Luzernerstrasse die Schnittstelle zwischen Siedlungsgebiet und Ufer des Sempachersees. Damit hat sie viel räumliches Potenzial (z.B. Bezug zwischen Bebauung und öffentlichem Raum), welches heute nicht genutzt wird.



Abb. 16 Luzernerstrasse als wichtige Achse zwischen Städtli und S-Bahnhaltestelle Sempach-Neuenkirch



Auch die grossflächigen Verkehrsbauten am Eingang zur Altstadt wie der Kreisel Meierhof und die Rainerstrasse beim Luzernertor sind verkehrsorientiert und unbefriedigend gestaltet. Sie stören die historische Eingangssituation stark.



Abb. 17 Verkehrslösung mit Kreisel



Abb. 18 Verkehrsgestaltung am Luzernertor

2.2 Entwicklung der Quartiere

Mit Ausnahme des Städtlis sind die Wohngebiete in Sempach relativ neu – die meisten sind nach 1970 gebaut worden. Zwischen 1970 und 1985 sind insbesondere das Einfamilienhausquartier Schauensee sowie die Mehrfamilienhaussiedlungen in den Gebieten Felsenegg und Mattweid entstanden. In der Periode zwischen 1985 und 1995 sind verschiedene weitere Einfamilienhausquartiere (Büelmatt, Weihermatte, Räbhalde, Bänziwinkelhoger) sowie die Mehrfamilienhaussiedlung im Gebiet Hültschern erstellt worden. In den letzten 20 Jahren wurde das Siedlungsgebiet mit neuen Wohnbauten vor allem in den Gebieten Bünthe und Feldmatt / Bänziwinkelhoger ergänzt.



Abb. 19 Alter der Wohnquartiere (generalisierte Darstellung)

Insbesondere in den Gebieten, welche zwischen 1970 und 1985 entstanden sind, ist – falls noch nicht erfolgt – in den nächsten Jahren mit Sanierungen zu rechnen.

Im Bereich Arbeiten hat die Ansiedlung von Betrieben in den Gebieten Allmend und Seesatz in den 70er Jahren begonnen. Ende der 90er Jahre ist eine weitere Arbeitszone im Bereich Ebersmoos entstanden.

2.3 Bebauungsstruktur der Quartiere

Die Wohnquartiere in Sempach sind neben dem dichten Städtli mit wenigen Ausnahmen in geringer Dichte mit 2 bis 2.5 Geschossen bebaut, dafür stark durchgrünt. Wie unter Kapitel 2.2 erwähnt, sind die Quartiere erst ab den 1970er Jahren entstanden. Dabei sind grossteils, vor allem an den Hanglagen mit direkter Seesicht, villenähnliche Strukturen entstanden, die jedoch sehr introvertiert gestaltet sind. Auch an der Einfallsachse Luzernerstrasse befinden sich zahlreiche Einfamilienhäuser, die sich aufgrund der Lärmimmissionen und des Bedürfnisses nach Privatsphäre stark abgegrenzt haben. Die einmalige Sicht und die Adresse am See kommen somit nicht zur Geltung.



Abb. 20 *Bebauung an der Luzernerstrasse*



Abb. 21 *Eingewachsene Villen am Hang*

Einzelne Gebiete wie der Bereich Gotthardstrasse/Hültchern/Grünhalde sind mit typischen «Wohnblocks» der 70er und 80er Jahre mit 5 Geschossen bebaut. Sie stehen als Inseln auf einer Mischung aus Asphalt und nicht nutzbarem Umgebungsgrün. Das Erdgeschoss dient ausschliesslich der Erschliessung und Parkierung. Die Dichte ist aufgrund der inselartigen Struktur bei mehreren Wohnsiedlungen trotz der höheren Geschosszahl bescheiden.



Abb. 22 *Block mit EG-Parkierung an der Gotthardstrasse*

Bei den neueren Überbauungen finden sich Gebiete mit klassischen Einfamilienhäusern, Blöcke, die sich von der Strasse abwenden, aber auch Geschosswohnungsbauten, welche mit angemessener Dichte an der Strasse stehen und eine klare Ausrichtung auf diese haben. Ein Beispiel dafür sind die Holzbauten an der Hubelstrasse mit klarer Adressbildung an der Stra-

sse während sich der grüne Umgebungsbereich zur Kleinen Aa orientiert. Auch mit der Überbauung Martinshöhe an der Gotthardstrasse wird eine dichtere Siedlung entstehen.



Abb. 23 Gegensätze: Links: Überbauung, die sich von der Strasse abwendet; Rechts: Gebäude mit klarer Adressbildung an der Strasse und hoher Qualität im Freiraum

Verschiedene Planungen zu Arealentwicklungen in der Stadt Sempach sind bereits am Laufen. Einige, wie beispielsweise die Erweiterung des Schulhauses und die bauliche Ergänzung nordwestlich des Kreisels Meierhof, werden die Adresse von Sempach entscheidend prägen. Zudem hat die Gemeindeversammlung am 7. Juni 2017 die Bebauungspläne der Quartiere «Feldmatt/Feld» bzw. «Weihermatte», welche den Grundeigentümern eine moderate Verdichtung der Überbauung ermöglichen, beschlossen.

2.4 Nutzungen und Zentrumsfunktionen

Nutzungen und Einrichtungen

Die heutige Siedlungsstruktur, die wichtigsten Nutzungen sowie die Versorgungs- und Bildungseinrichtungen im Hauptsiedlungsgebiet der Stadt Sempach sind nachfolgend dargestellt:

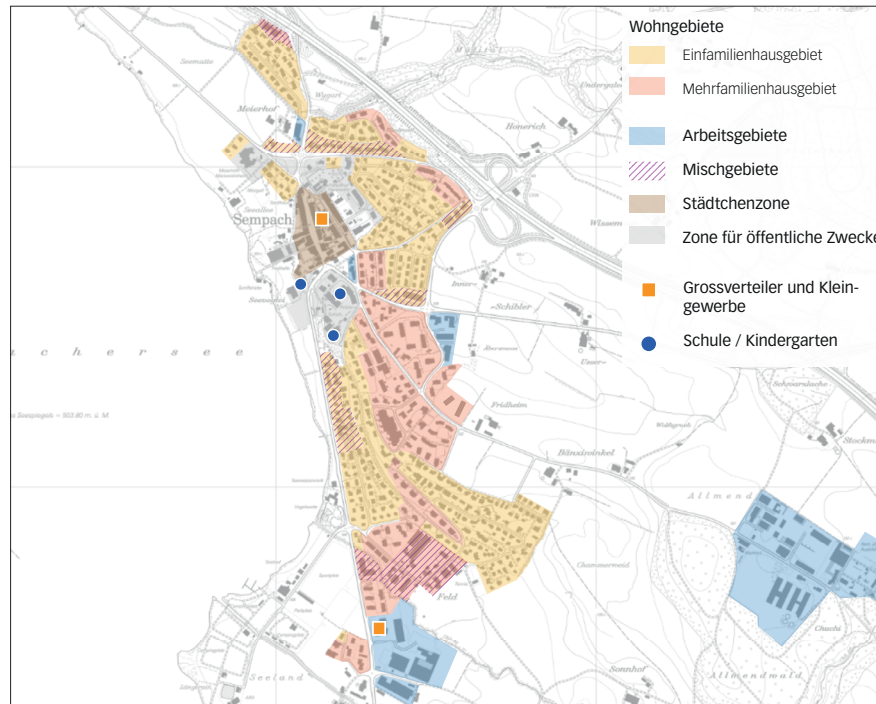


Abb. 24 Hauptnutzungen (generalisierte Darstellung)

Ausserhalb der Altstadt befinden sich mit Ausnahme von einigen gewerblichen Betrieben an der Peripherie fast ausschliesslich Wohnnutzungen von niedriger bis mittlerer Dichte.

Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Städtli und im südlichen Bereich des Siedlungsgebiets zu finden. Kindergarten und Schulanlage liegen südlich des Städtlis.

Die Wertstoffsammelstelle befindet sich heute östlich des Städtlis im Gebiet Stadtweiher.

Das Seebad sowie der Camping stellen wichtige Sport- und Tourismuseinrichtungen dar. Diese Einrichtungen haben eine überkommunale bzw. überregionale Bedeutung. Der Camping Sempach bietet u.a. 200 Saisonplätze und 200 Touristenplätze und ist der meistbesuchte Campingplatz im Kanton Luzern.

Zentrumsfunktionen

Im Städtli laden historische Gasthäuser zum Kaffee trinken und Essen sowie mehrere Läden zum Einkaufen ein. Neben Bäckereien und «Chäsi»/Metzgerei bietet u.a. eine Migrosfiliale Nahversorgungsangebote in der Altstadt an. Im Städtli befinden sich heute mehr als 50 Detailhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit über 300 Arbeitsplätzen.



Abb. 25 Hauptgasse Städtli



Abb. 26 Wohnen in der Altstadt

Die Zentrumsfunktion des Städtlis steht allerdings unter Druck. Das Umfeld von Sempach Station wird mehr und mehr verdichtet und aufgewertet. Dies kann eine Konkurrenz zu den Nutzungen in der Altstadt darstellen. Verkaufsnutzungen wie der Coop wurden an den Siedlungsrand verlagert. Typisch für ein Geschäft an dieser Lage ist eine autoorientierte Ausgestaltung, ohne räumlicher Mehrwert für das Umfeld.

Auch für Wohnnutzungen ist die Altstadt attraktiv. Gemäss der Stadtanalyse Sempach (Netzwerk Altstadt, 2010) wird die Nachfrage nach Wohnen in der Altstadt noch steigen.

2.5 Bauzonenreserven und Verdichtungspotenzial

Die aktuellen Bauzonenreserven und Verdichtungspotenziale (Stand: Mai 2017) sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

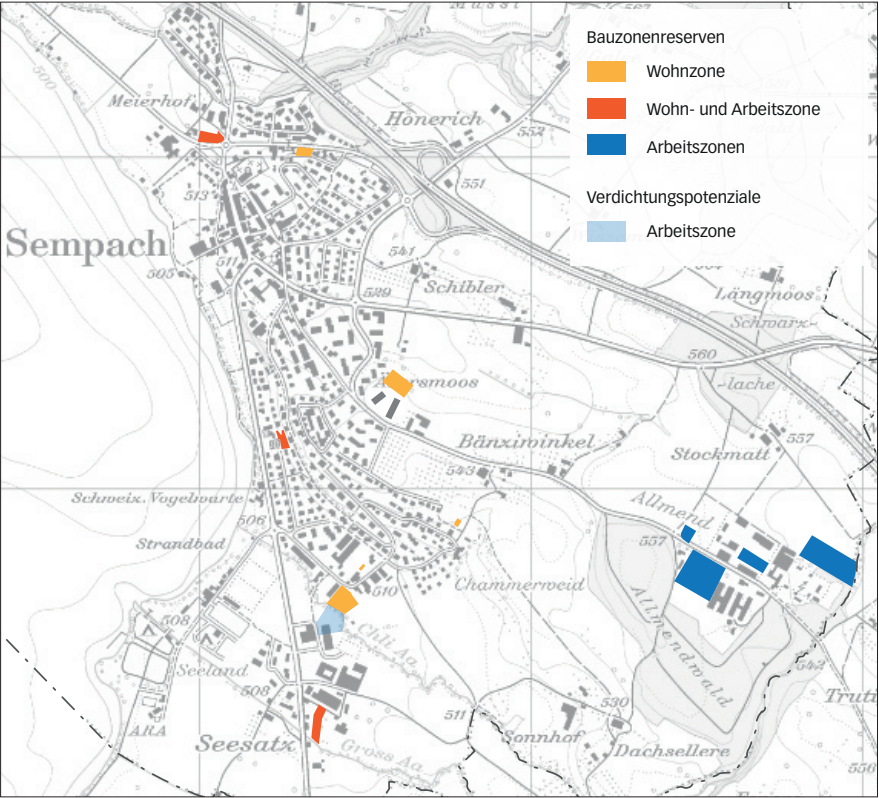


Abb. 27 Bauzonenreserven und Verdichtungspotenziale (Grundlage: LUBAT Kanton Luzern, 2017, aktualisiert)

Die Stadt Sempach weist in den verschiedenen Bauzonentypen folgende Reserven auf:

Bauzonentyp	Reserven (ha)
Wohnzone	1.6
Wohn- und Arbeitszone	0.7
Arbeitszone	2.8

Die Wohnzone Zihlweid ist noch nicht rechtskräftig.

Gemäss überkommunalem Arbeitszonen- und Standortmanagement der Teilregion Oberer Sempachersee befinden sich in Sempach einerseits im Gebiet Allmend und andererseits im Gebiet Seesatz Flächen von regionaler Bedeutung. Zu diesen Flächen soll ein periodisches Controlling stattfinden.

2.6 Übriges Gebiet B (Reservezonen)

Das Übrige Gebiet B (Reservezonen) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (gemäss PBG §56). In dieser Zone gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.

Die Übersicht der Flächen im Übrigen Gebiet B (Stand: Mai 2017) ist nachfolgend aufgeführt:



Abb. 28 Übriges Gebiet B (Quelle: Zonenplan Stadt Sempach)

Das übrige Gebiet B umfasst heute (ohne Berücksichtigung des Strategischen Arbeitsgebiets Honrich) eine Fläche von 15 Hektaren. In diesen Zahlen ist das Gebiet Zihlweid noch enthalten, da der Beschluss der Gemeindeversammlung vom Herbst 2016 noch nicht rechtsgültig ist.

2.7 Ortsbild

Ortsbild- und Objektschutz

Das Städtli und der Weiler Kirchbühl sind im ISOS als Kleinstadt/Flecken bzw. als Weiler von nationaler Bedeutung eingestuft.



Abb. 29 ISOS – Kleinstadt/Flecken Sempach

Gebiete:

1 Altstadt, wahrscheinliche, aber nicht gesicherte Gründung der Habsburger um 1220, seit A. 19. Jh. wegen Seeabsenkung vom Ufer zurückversetzt
2 Wohnhäuser und einzelne Gewerbebauten, E. 19./A. 20. Jh.

Baugruppen:

0.1 Vorstadtbereich beim Luzernertor, lockere Bebauung mit öffentlichen Gebäuden, 19./20. Jh.
0.2 Büelgass, schmales Strässchen mit wenigen Bauten beim Friedhof, 19./20. Jh.
0.3 Meierhof, stattliches Bauerngut und Wegkapelle, Wohnhaus, Stallscheune, Waschhaus und mächtiger Hofbaum, 17./19. Jh.
0.4 Seeseitige Stadterweiterung, Festhalle, Wohn- und Gewerbebauten, 19./20. Jh.

Umgebungszonen und -richtungen:

I Ufergürtel, flaches Wiesland vor der Altstadt, Schrebergärten und Parkanlage
II Kleines Wohnquartier mit Alterswohnheim, vorwiegend 2. H. 20. Jh.
III Schulareal auf Hügelkuppe, entlang Ausfallstrasse vereinzelt ältere Wohn- und Gewerbebauten
IV Ehem. Pflanzgärten der Altstadt, teilweise mit Wohn- und Ökonomiebauten überstellt, 19./20. Jh.
V See- und Röschmatte, Agrarland
VI Ein- und Mehrfamilienhäuser auf leicht ansteigendem Gelände, vorwiegend 3. D. 20. Jh.

Der Weiler Kirchbühl stellt den intaktesten und wohl wertvollsten Kirchweiler im Kanton Luzern in unverbauter Lage über dem Sempachersee dar.

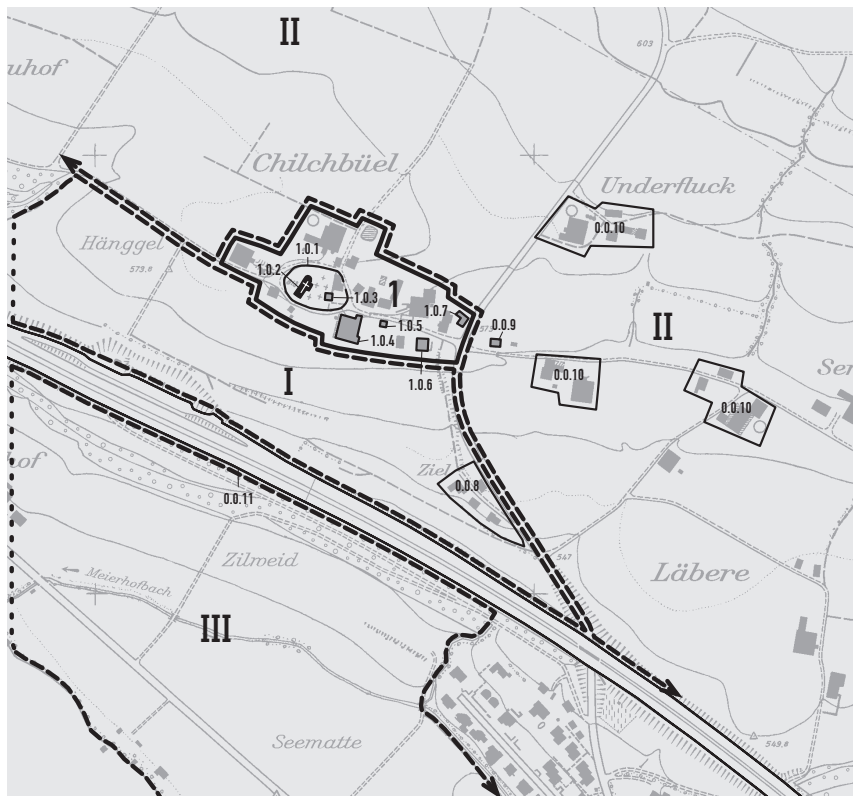


Abb. 30 ISOS – Weiler Kirchbühl

Gebiete:

1 Dichte Wegbebauung mit sakralem Schwerpunkt auf Geländeterrasse über dem Sempachersee

Umgebungszonen und -richtungen:

I Wiesland, Ortsbildvordergrund, in einen Steilhang abfallendes Gelände

II Gegen Norden leicht ansteigendes Wiesland, mit Obstbäumen und Einzelhöfen

III Ins Ufergelände am Hangfuss übergehendes flaches Wies- und Ackerland

Gemäss «Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland» gehört Kirchbühl zu den Weilern des Types B (gemischt²).

Neben dem Städtli und dem Weiler als Baugruppen mit einer grossen Anzahl an erhaltens- und schützenswerten Gebäuden, sind in Sempach zwei weitere Gebiete – die Wohnsiedlungen Felsenegg und Mattweid aus dem Jahr 1971 – Teil einer Baugruppe mit schützenswerten Bauten. Neben der Pfarrkirche St. Stephan und der Kirche St. Martin ist u.a. auch der Meierhof denkmalgeschützt.

² Typ B: Weiler, bei denen landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen mit anderen gemischt sind oder bei denen wenige landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen bestehen.



Abb. 31 Baugruppen sowie schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude (Quelle: Kantonales Bauinventar)

2.8 Öffentlicher Raum

Innerhalb des Städtlis wird dem öffentlichen Raum stark Sorge getragen. Die Gestaltung geht hier von Fassade zu Fassade und passt zum Charakter der Altstadt. Auch die Uferpromenade ist mit ihrem naturnahen Charakter, ihrem Strukturreichtum und den einfachen Sitz- und Zugangsmöglichkeiten ein gutes Beispiel für einen gut gestalteten öffentlichen Raum.



Abb. 32 Neubau Altstadt mit Platzgestaltung



Abb. 33 Uferpromenade als wichtiger öffentlicher Raum

Das Netz an öffentlichen Wegverbindungen durch die Gemeinde ist sehr dicht und attraktiv. So gibt es einen Rundweg rund um Sempach sowie einen grünen Höhenweg mit schönen Ausblicken zum See.



Abb. 34 Kleine Fusswegverbindung



Abb. 35 Öffentliche LV-Verbindung am Hang

An den Einfallsachsen ist hingegen der öffentliche Raum vor allem verkehrsdominiert. Es fehlt eine klare Adressierung zur Strasse und eine gute Gestaltung der Vorzonen, die sich mit dem öffentlichen Raum verzahnt. Dabei bilden genau diese öffentlichen Räume die Visitenkarte für die Stadt.



Abb. 36 Isolierte Neubauten Luzernerstrasse



Abb. 37 Coop, verkehrsorientiert gelöst

Auch in den verkehrsberuhigten Quartierstrassen herrscht eine starke Anonymität und Abgrenzung durch Mauern, Zäune und Hecken. Es gibt bei neueren Überbauungen allerdings auch sehr schöne Beispiele für verkehrsberuhigte Quartierstrassen mit Adressierung der Bauten zur Strasse.



Abb. 38 Abgrenzung einer Überbauung von der Strasse mit Hecken und Zäunen



Abb. 39 Quartierstrasse als beispielbarer öffentlicher Raum, Gebäude mit Adresse zur Strasse

3. Landschaft

3.1 Innere und äussere Landschaft

Eine der grössten Qualitäten der Stadt Sempach ist ihre einmalige Landschaft. Diese ist neben dem See u.a. durch mehrere Wälder sowie durch verschiedene Bachläufe geprägt, insbesondere die Grosse und die Kleine Aa im Süden der Gemeinde sowie der Meierhofbach. Diese Bäche verlaufen als grüne «Finger» durch bzw. am Rande des Siedlungsgebiets.



Abb. 40 Innere und äussere Landschaft

Die Fliessgewässer fliessen grundsätzlich vom östlich gelegenen Hügel-land in den Sempachersee und queren dabei die Luzernerstrasse und die Uferpromenade. Der Verlauf der Bäche und Gräben ist im Uferbereich durch Schilfröhricht und einzelne Weiden sehr schön sichtbar. Häufig sind hier auch Querachsen für den Langsamverkehr als Verbindung zwischen Luzernerstrasse und See zu finden.



Abb. 41 *Naturnaher Uferbereich mit einfachen Zugangsmöglichkeiten*



Abb. 42 *Röhricht markiert querende Bäche und LV-Querverbindungen*

Auch die umgebende Landschaft im Norden und Osten von Sempach wirkt grösstenteils noch intakt. Obstwiesen betten die Stadt ein und schaffen einen sanften Übergang von der Siedlung zur Landschaft. Fuss- und Wanderwege laden zu einem Rundweg um Sempach ein. Die Landschaft steht aufgrund der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unter Druck. An einigen Siedlungsrändern wird deutlich, wie der Siedlungsrand beeinträchtigt wurde: Hier schliessen die Quartiere mit harten Blocksteinmauern oder hohen Hecken unschön ab.



Abb. 43 *Obstwiese als sanfter Übergang von Siedlung und Landschaft*



Abb. 44 *Harter Übergang von Siedlung und Landschaft*

Parallel zum See und zur Luzernerstrasse befindet sich ein Höhenzug, dessen Grat mit einem starken Gehölzband sowie prägnanten Einzelbäumen markiert ist. Parallel dazu verläuft eine grüne Achse als Verlängerung des Feldwegs bis zur Feldmatt. Von diesem Weg, der durch das stark durchgrünte (Villen-)Quartier führt, sind schöne Ausblicke auf den See möglich. Leider sind die privaten Grundstücke mit teils dichten hohen Hecken und Zäunen stark abgeschottet.



Abb. 45 *Villen in Hanglage mit starken Gehölzstrukturen*



Abb. 46 *Grüne Achse mit vereinzelt schönen Ausblicksmöglichkeiten*

3.2 Schutzgebiete und Naturobjekte

Auf dem Gemeindegebiet von Sempach befinden sich verschiedene Schutzgebiete und Naturobjekte mit übergeordneter (nationaler / kantonaler / regionaler) Bedeutung, u.a.:

- Nationale Inventare: Amphibienlaichgebiete (Steinibüelweiher)
- Regionale Inventare: Stehendes Gewässer und Fliessgewässer (Grosse Aa, Kleine Aa, Meierhof- und Rotbach)
- Kantonale Schutzverordnung Sempachersee

Entlang der Grossen Aa und des Meierhofbachs verlaufen zudem Vernetzungsachsen für Kleintiere.

Nutzungskonflikte bestehen insbesondere entlang des Seeufers (insb. südlich der Grossen Aa).

3.3 Landwirtschaft und Wald

Rund 60% der Gemeindefläche von Sempach stellt landwirtschaftliche Nutzfläche und über 10% bestockte Fläche – primär Wald – dar.

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen gegen andere Nutzungsinteressen abzuwägen. Insbesondere Nutzflächen von hoher Qualität (Fruchtfolgeflächen) sind gegenüber anderen Nutzungen hoch zu gewichten; bei ihrer Inanspruchnahme sind kompensatorische Massnahmen erforderlich.

Die Flächen, welche eingezont werden sollen, müssen im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Bezug auf die Qualität der Fruchtfolgeflächen geprüft werden.

3.4 Naherholungsgebiete und -wege

Die Stadt Sempach weist insbesondere folgende Naherholungsgebiete auf:

- Das Ufer und der Weg entlang des **Sempachersees** zwischen Seeallee und Strandbad und weiter Richtung Neuhus (Neuenkirch) stellt einen sehr beliebten Raum für die Naherholung auf überkommunaler Ebene dar. Mit der Lage direkt am Südostufer des Sempachersees liegt die Uferpromenade als hochwertiges Naherholungsgebiet direkt vor dem Städtli. Grosse Teile des Uferbereichs sind dem Naturschutz vorbehalten. Dennoch gibt es kleinere, einfache Zugänge zur direkten Erlebbarkeit des Sees.
- Der **Steinibüelweiher und -wald** sowie der **Rotbachtobel**, welche nördlich der Autobahn liegen.

Die Naherholungsgebiete sind mit Wander- und Velo-Routen untereinander verbunden. Zwischen Kirchbühl, Seeufer und Sempach Station (Neuenkirch) verläuft die nationale Wanderoute Nr. 7 «ViaGottardo» (Basel–Chiasso) und die regionale Veloroute Nr. 99 «Herzroute». Die nationale Veloroute Nr. 3 «Nord-Süd-Route» (Basel–Chiasso) verläuft auf der Eicherstrasse und Richtung Osten auf der Gotthardstrasse (s. auch Abbildungen 47 und 48 im Kap. 4.1 Fuss- und Veloverkehr).

4. Verkehr

4.1 Fuss- und Veloverkehr

Fussverkehrsnetz

Das Fussverkehrsnetz in der Stadt Sempach ist weitgehend gut, es bestehen jedoch noch einzelne Lücken. In der nachfolgenden Abbildung sind die bestehenden Fusswege innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes sowie das Wanderwegnetz dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind wichtige Netzlücken gemäss «Analyse und Konzept zu den Fusswegen der Stadt Sempach» aus dem Jahr 2010:

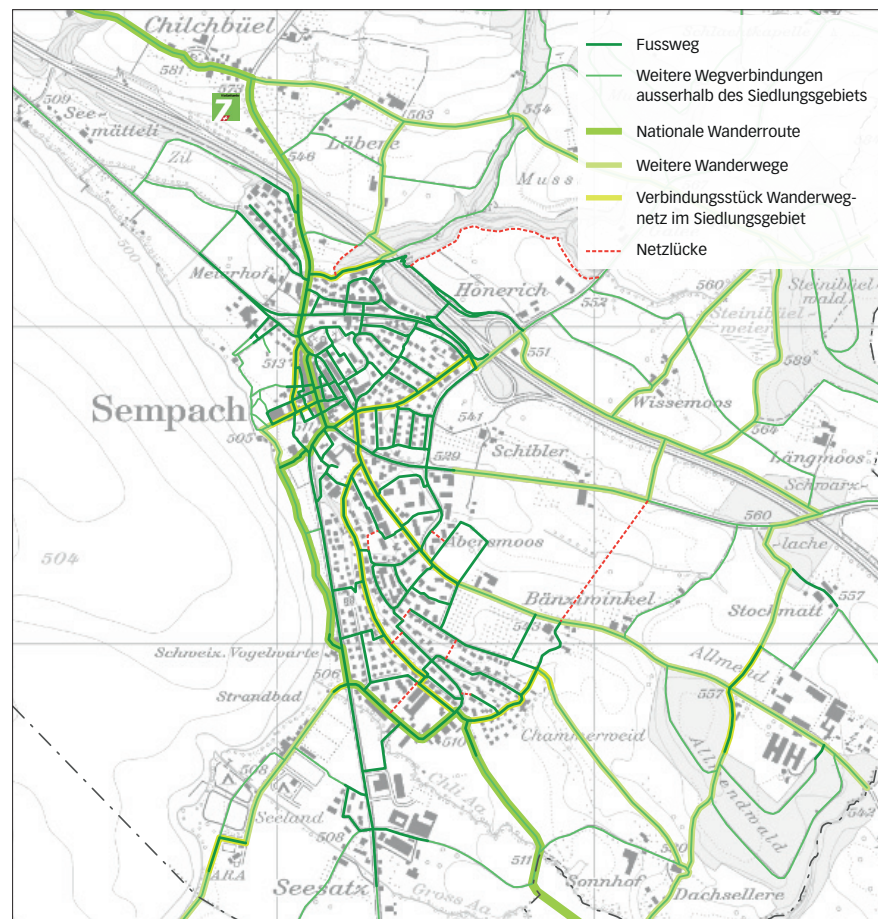


Abb. 47 Fussverkehrsnetz
(Quellen: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, aktualisiert; Analyse und Konzept zu den Fusswegen der Stadt Sempach 2010; Schweiz Mobil)

Mit der flächendeckenden Einführung von Tempo 30 Zonen in den Wohnquartieren konnte in den letzten Jahren die Sicherheit für den Fussverkehr erhöht werden. Eine grössere Schwachstelle in Bezug auf die Sicherheit besteht heute noch im Bereich der Schulhauskurve.

Velonetz

Das Velonetz in der Stadt Sempach ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

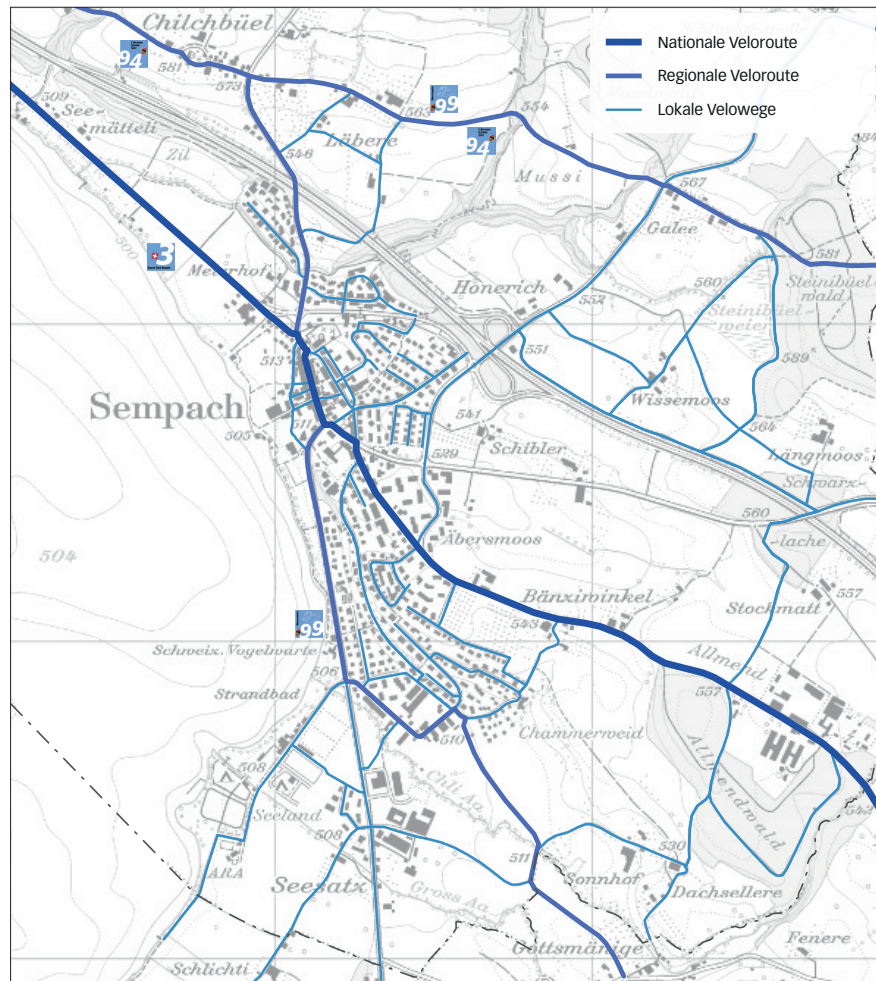


Abb. 48 Velonetz
(Quellen: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, aktualisiert; Schweiz Mobil)

Auf den Kantonsstrassen bestehen unter anderem auf der Eicherstrasse Sicherheitsmängel.

4.2 Öffentlicher Verkehr

Das Siedlungsgebiet von Sempach ist mit dem öffentlichen Verkehr am besten im Bereich der Luzernerstrasse, auf der zwei Buslinien (Linie 84 «Sempach Station – Sursee, Bahnhof» und Linie 88 «Sempach Station – Hochdorf, Bahnhof») verkehren, erschlossen. Der südlichste Bereich des Siedlungsgebiets liegt zudem im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Sempach-Neuenkirch (Gemeinde Neuenkirch).

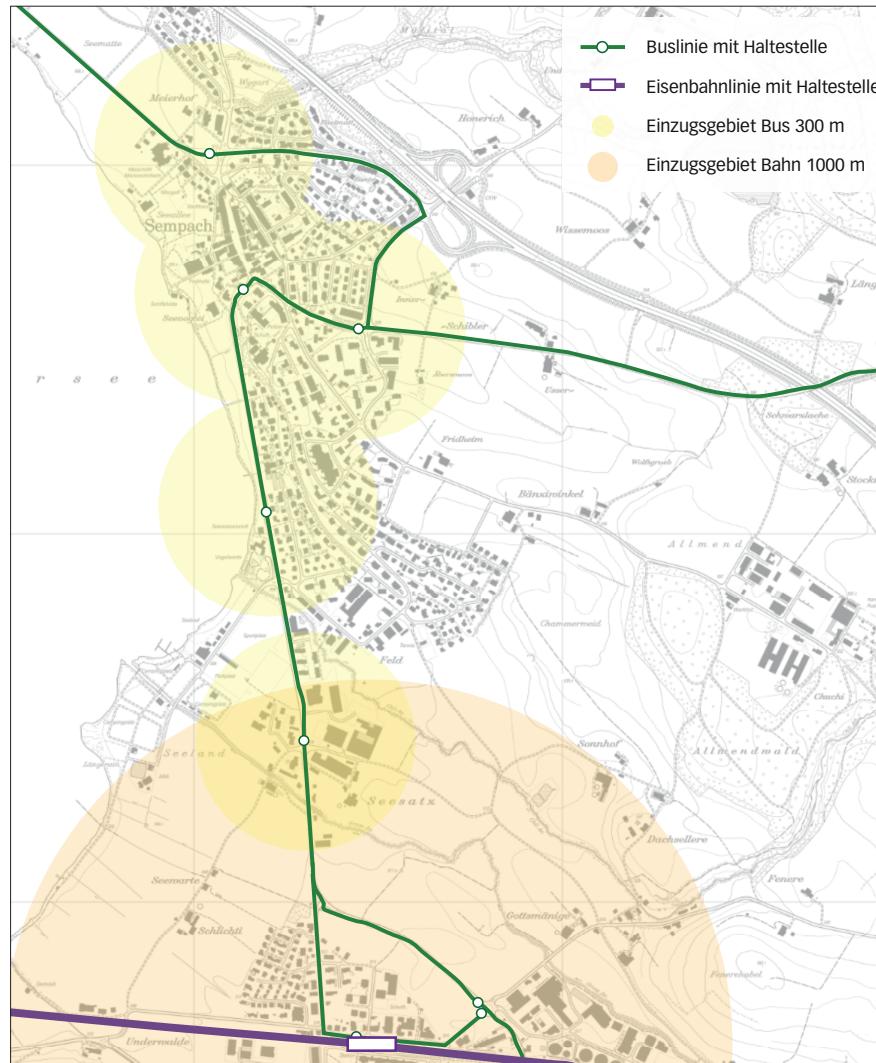


Abb. 49 ÖV-Netz

Der nördliche Bereich des Quartiers Schauensee sowie Teile der Quartiere Schürmatt und Bänziwinkelhoger liegen ausserhalb des Einzugsgebiets einer Bushaltestelle und sind somit schlecht mit dem ÖV erschlossen.

Die in der obenstehenden Abbildung ersichtlichen Einzugsbereiche der ÖV-Haltestellen (1'000 m bei der Bahn und 300 m beim Bus) sind gemäss kantonalem Richtplan (Koordinationsblatt S1-6, Aussagen zu den A-Ge-meinden) bei Einzonungen im Bereich Wohnen zu berücksichtigen.

4.3 Motorisierter Individualverkehr

4.3.1 Netz – Strassentypisierung

Das Strassennetz der Stadt Sempach kann in die folgenden drei Strassentypen unterteilt werden:

- Hauptstrassen
- Sammelstrassen
- Erschliessungsstrassen

Diese Kategorisierung ist in folgender Abbildung dargestellt:

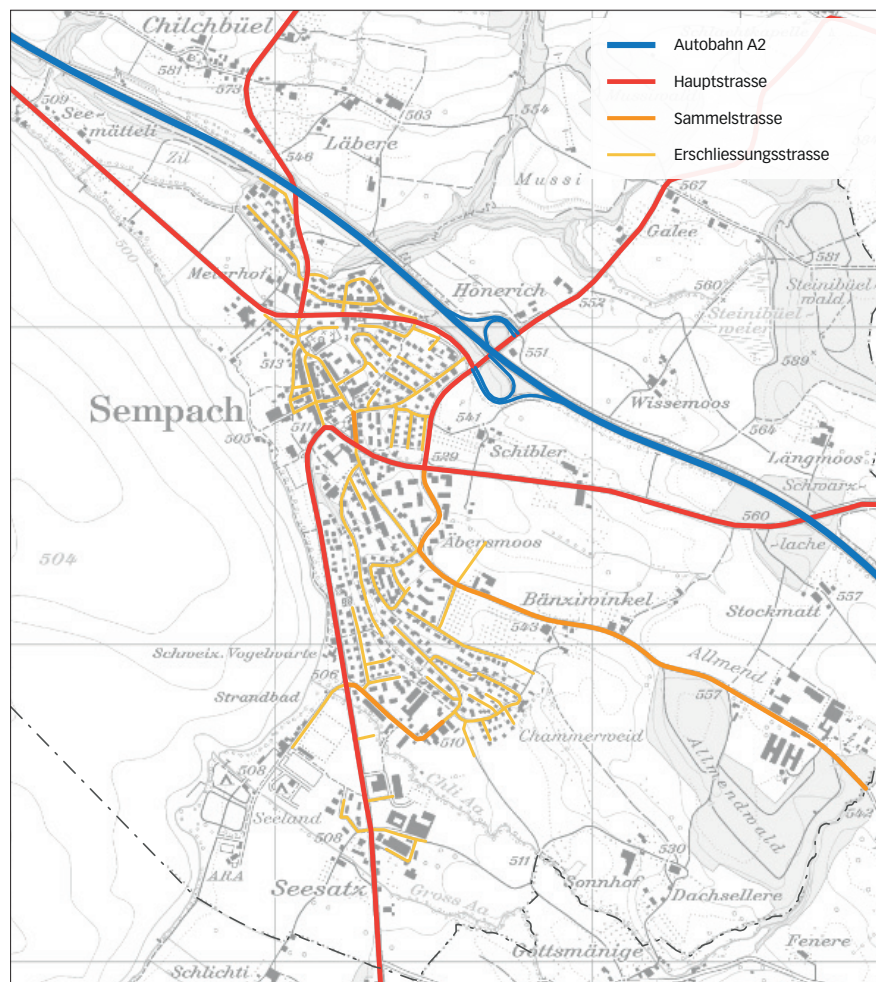


Abb. 50 Strassentypisierung
(Quelle: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, aktualisiert)

Die Anbindung der Stadt ans übergeordnete Strassennetz (Autobahn A2) erfolgt über den Autobahnanschluss Sempach.

Im Rahmen der geplanten Überführung Sempach Station wurde vom Kanton Luzern eine Verbindungsstrasse von der Mettenwilstrasse zur Luzernerstrasse vorgesehen. Der Stadtrat hat gegen diese Strasse opponiert und eine Umfahrungsstrasse über Gottmännige zur Allmend und Rainerstrasse verlangt. Dazu wurden dem Kanton Variantenstudien über mögliche Linieneinführungen unterbreitet. Leider ist der Kanton auf die Forderungen nicht eingetreten. Bei der Projektierung des geplanten Sicherheitszentrums des Kantons in der Arbeitszone Allmend war eine Verbindungsstrasse Allmend bis Rainerstrasse vorgesehen. Da die notwendige Standortgebundenheit und ein wesentliches öffentliches Interesse mit dem Sicherheitszentrum ausgewiesen waren, wurde ein Bau dieser Verbindungsstrasse in Aussicht gestellt. Aus rechtlichen Gründen sind die Vorstösse des Stadtrates für den Bau einer Verbindungsstrasse seither gescheitert.

4.3.2 Verkehrsaufkommen

In Sempach wird das Verkehrsnetz im Normalfall am stärksten während der Werktagen belastet. Aus diesem Grunde wird nachfolgend die Höhe des durchschnittlichen Werktagverkehrs erläutert.

Im Städtli beträgt der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV) zwischen 3'200 und 3'900 Fahrzeuge (Quelle: Gesamtverkehrsmodell Sursee-Mittelland, 2014). Auf den Kantonsstrassen ist das grösste Verkehrsaufkommen mit knapp 14'000 Fahrzeugen auf der Schlachtstrasse zu verzeichnen. Die Luzernerstrasse weist zwischen 9'500 im südlichen und 10'400 Fahrzeugen im nördlichen Abschnitt auf. Der DWV auf der Rainerstrasse zwischen Eingang des Städtlis und Schlachtstrasse beträgt über 8'000 Fahrzeuge. Ein ähnliches Verkehrsaufkommen weist die Umfahrungsstrasse mit ca. 9'000 Fahrzeugen pro Tag auf. Die Eicherstrasse und die Rainerstrasse Richtung Rain weisen mit rund 6'700 bzw. ca. 5'000 Fahrzeugen pro Tag tiefere Werte auf.

Seit der Eröffnung der Autobahn im Jahr 1982 ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Achse Autobahnanschluss – Sempach Station feststellbar. In den letzten Jahren schwankte das Verkehrsaufkommen nach reger Bautätigkeit insbesondere in Sempach Station und der Aufhebung des Niveauüberganges in Sempach Station auf hohem Niveau und hat im Jahr 2015 nach einem vorübergehenden Rückgang wieder das Niveau von 2011 erreicht.

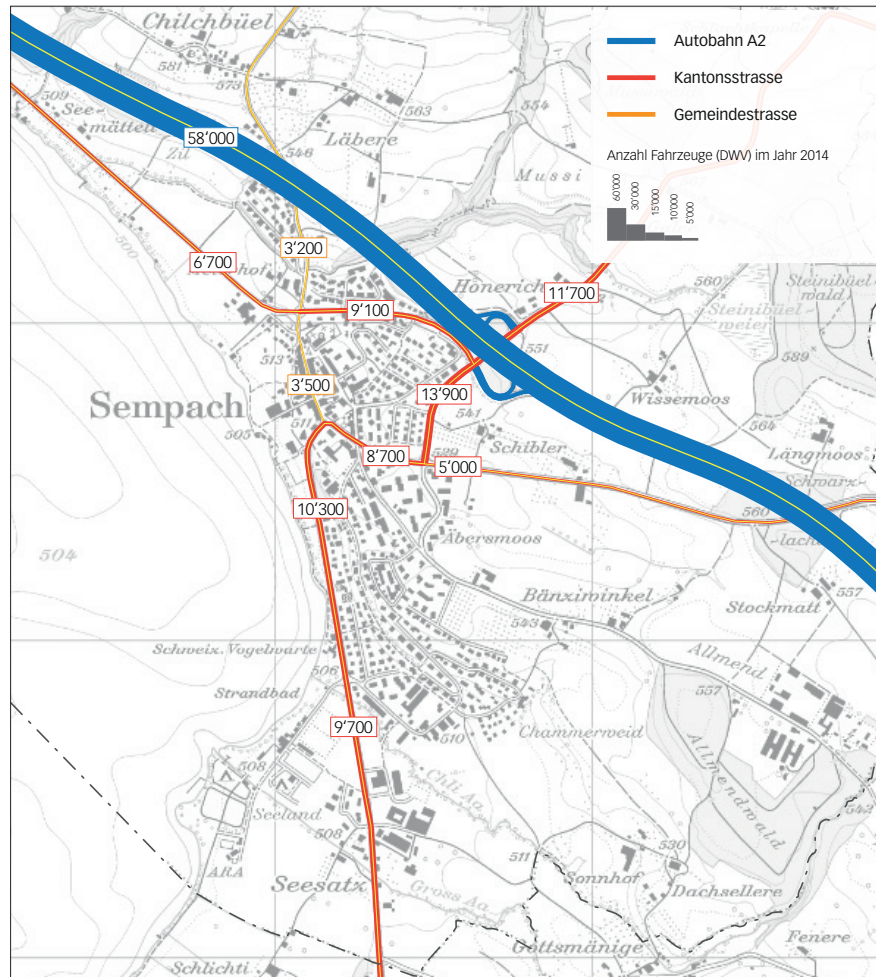


Abb. 51 Verkehrsaufkommen: Durchschnittlicher Werktagsverkehr (DWV) 2014³
(Quelle: Gesamtverkehrsmodell Sursee-Mittelland, 2014)

Verkehrsregime Altstadt

Die Stadtstrasse wurde 2007/2008 neu gestaltet. In diesem Rahmen wurden verschiedene Verkehrsgutachten erstellt, welche sich mit dem Verkehrsregime in der Altstadt von Sempach intensiv befasst haben. Untersucht wurden Regime des Einbahnverkehrs, Sperrung der Stadtstrasse beim Rathausbrunnen sowie zeitlich begrenzte Sperrungen. Die realisierte Lösung, wie sie heute besteht, wurde gestützt auf eine umfangreich durchgeführte Bevölkerungsumfrage sowie Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden erarbeitet. Im Rahmen der Projektierung der Schulhauskurve wurde das heutige Verkehrsregime nochmals mittels eines Verkehrsgutachtens überprüft und für richtig befunden. Einbahnsysteme und Sperrungen führen zu Verkehrsumlagerungen, Suchverkehr und Mehrverkehr in der Oberstadt.

³ Bei den im Kap. 4.3.2 aufgeführten Zahlen handelt es sich um Modellwerte. Dabei ist gegenüber der Realität mit einer Abweichung von ca. +/- 10% zu rechnen.

4.3.3 Temporegime

In den Wohnquartieren von Sempach bestehen grundsätzlich Tempo 30 Zonen. Im Städtli sowie im Gebiet Büelmatt sind in den letzten Jahren Begegnungszonen eingeführt worden.

Die verschiedenen verkehrsberuhigten Zonen sowie das Temporegime auf den Kantonsstrassen sowie auf wichtige Gemeindestrassen sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich:



Abb. 52 Temporegime

4.3.4 Parkierung

Die Standorte in der Stadt Sempach mit öffentlichen Parkplätzen sind in der Abbildung 53 dargestellt. Die Standorte Seevogtey und Seebad weisen mit je über 150 Plätzen das grösste Angebot auf. Die Parkplätze sind gebührenpflichtig. In der Altstadt befinden sich 17 Kurzzeitparkplätze in der Stadtstrasse und 5 an der Oberstadtstrasse. Zudem bestehen in diesem Gebiet rund 100 Parkplätze in der blauen Zone.

Nordöstlich des Autobahnanschlusses gibt es zudem ein Park+Pool-Angebot.

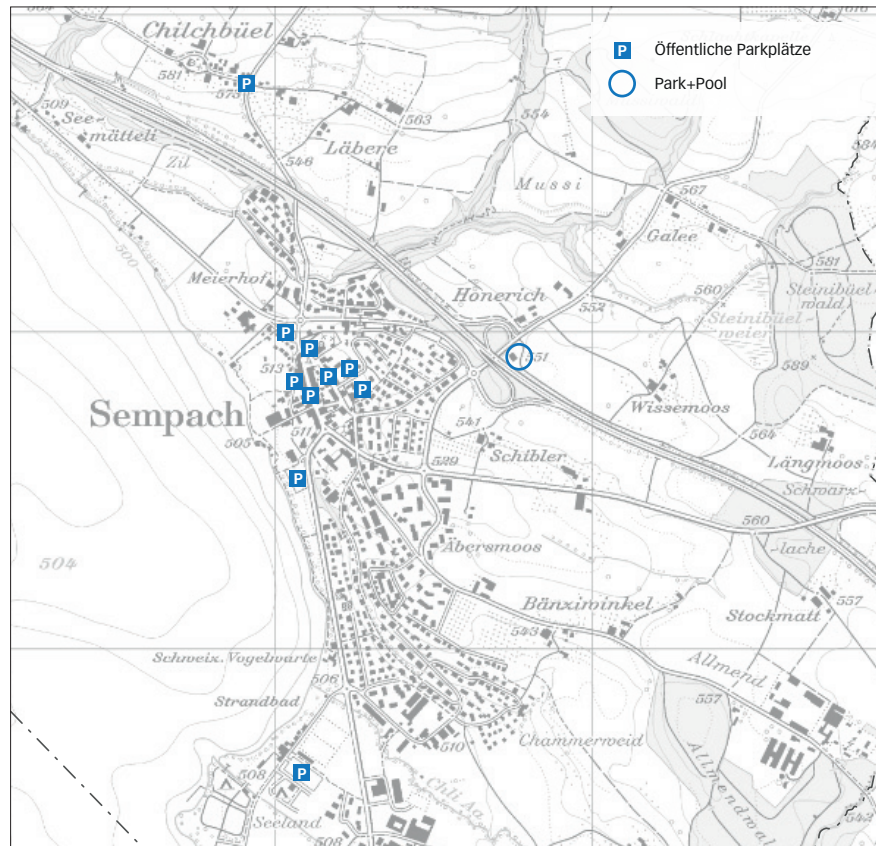


Abb. 53 Parkplatzangebot
(Quelle: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, aktualisiert)

Insbesondere bei schönem und warmem Wetter sind die Parkplätze im Bereich des Sees aufgrund des Ausflugsverkehrs sehr stark ausgelastet.

5. Fazit: Stärken/Schwächen, Rolle der Stadt und Herausforderungen

5.1 Stärken und Schwächen

Gestützt auf die am 14. Februar 2017 durchgeführte öffentliche Werkstattveranstaltung sowie auf die Diskussionen an den verschiedenen Sitzungen hat die Ortsplanungskommission folgende Stärken und Schwächen für Sempach aggregiert festgehalten:

Thema	Stärken	Schwächen
Siedlung	– Attraktive Wohnlage – Städtli als «Herz» der Gemeinde – Kompakte Bauzonen – Durchgrünte Wohnquartiere – Überschaubare Gemeinde – Infrastruktur (Schulhäuser, Sportanlagen)	– Das Städtli ist kein wirklicher Treffpunkt mehr – Durchgangsverkehr im Städtli – Trennwirkung der Kantonsstrasse – Lärm (Autobahn, Durchgangsverkehr) – Nahversorgungsmöglichkeiten verstärkt unter Druck – Entsorgungsmöglichkeiten sind nicht mehr zeitgemäss
Landschaft / Naherholung	– Hohes Potenzial für vernetzte Landschaft mit Bächen, Hecken, Seeufer, ext. Wiesen, Hochstammobstgärten, Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen – Intaktes Seeufer im Bereich der Seematte – Naherholungsraum, insbesondere entlang des Sees aber auch im weiteren Gemeindegebiet	– Weitgehend befestigtes Seeufer im Gebiet des «Seeland» (Seevogtey bis Seewasserwerk) mit hohem Aufwertungspotenzial. Ungeordnete Freizeitnutzung in diesem Bereich. – Verlust an Biodiversität auf dem Gemeindegebiet (Feldlerche, Waldameise usw.) – Seezugang aus den Quartieren
Verkehr	– Sehr gute Verkehrserschliessung mit dem MIV – Gut ausgebautes Netz für den Fuss- und Veloverkehr – Umfangreiche Parkierungsmöglichkeiten	– ÖV-Anbindung (S-Bahn) in Randzeiten – Veloverbindungen insbesondere Richtung Sempach Station – Parkierung an schönster Seelage

Die Attraktivität von Sempach unter anderem als Wohnstandort basiert auf verschiedenen Stärken, die es auch in Zukunft zu bewahren gilt. Gleichzeitig sind die festgestellten Schwächen soweit als möglich zu reduzieren. Gewisse Qualitäten der Stadt (z.B. attraktives Naherholungsgebiet) bergen auch Risiken (u.a. Verkehrsbelastung). Solche Risiken bzw. Konflikte sind zu berücksichtigen und zu behandeln.

5.2 Rolle der Stadt Sempach

Das Städtli von Sempach weist einen grossen geschichtlichen sowie ortsbaulichen Wert auf. Das Städtli und der Weiler Kirchbühl sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Kleinstadt/Flecken bzw. als Weiler von nationaler Bedeutung eingestuft.

Sempach übernimmt heute in der Region eine wichtige Rolle als Wohngemeinde. In den letzten Jahren hat sich auch die Position als Arbeitsplatzstandort verstärkt. Zusammen mit Neuenkirch bildet die Stadt Sempach einen Siedlungsschwerpunkt am östlichen Ende des Sempachersees. Die beiden Gemeinden sind über den Ort «Sempach Station» mit der Bahnhaltestelle «Sempach-Neuenkirch» gut am überregionalen ÖV-Netz angeschlossen. Zwischen diesen Gemeinden bestehen u.a. in Bezug auf die Erschliessung wichtige funktionale Zusammenhänge.

Sempach stellt heute zusammen mit den umliegenden Gemeinden am Sempachersee zudem ein beliebtes Naherholungsgebiet dar.

5.3 Herausforderungen

Aufgrund der Analyse der Entwicklung über die Jahre können verschiedene Herausforderungen für die Stadt Sempach erkannt werden:

Entwicklungsmöglichkeiten

Sempach stellt eine attraktive Wohnlage dar. Die Stadt weist zudem aufgrund der vorhandenen Infrastruktur gute Voraussetzungen für ein Bevölkerungswachstum auf. Damit das künftige Wachstum bewältigt werden kann ist sowohl eine Innenentwicklung als auch eine Aussenentwicklung in Betracht zu ziehen:

- In Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen sind Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Erneuerungsgebiete (z.B. entlang der Luzernerstrasse) zu evaluieren. Verdichtungen sollen primär an raumplanerisch geeigneten Orten forciert werden. Bei der Verortung der Verdichtung ist es auch wichtig, bestehende landschaftliche und (orts)bauliche Qualitäten zu berücksichtigen.
- Beim Thema Aussenentwicklung sind potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete sowie Siedlungsbegrenzungslinien festzulegen.

Die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Sempach sind unter Einbezug des teilrevidierten kantonalen Richtplans Luzern 2015 auszuloten.

Qualitative Entwicklung

Damit die Lebensqualität in Sempach weiter gehalten bzw. verbessert werden kann, ist neben einer quantitativen insbesondere auch eine qualitative Innenentwicklung von grosser Bedeutung. Neben der bereits laufenden Erneuerung der bestehenden Bausubstanz sind unter anderem folgende Elemente relevant:

- ein breiter Wohnungsmix,
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie
- attraktive Verbindungen zu den Freiräumen und den Naherholungsgebieten

Städtli	Im Städtli stehen kulturhistorische und denkmalpflegerische Aspekte im Vordergrund. Hier stellt sich jedoch auch die Frage der Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz an die heutigen und künftigen Bedürfnisse. Dabei ist eine Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege unerlässlich. Der nachhaltige Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten im Städtli stellt auch in Zukunft eine Herausforderung dar und bedarf insbesondere innovativen Unternehmern.
Hauptachse	Bei der Hauptachse von Sempach (Raum Rainerstrasse – Schulhauskurve – Luzernerstrasse) besteht die grosse Herausforderung darin, ihr insbesondere entlang des Sees noch stärker ein städtebauliches Gesicht zu geben sowie den öffentlichen und halböffentlichen Raum aufzuwerten. Dabei stellt die siedlungsverträglichere Verkehrsabwicklung ein zentrales Element dar.
Erschliessung Allmend	Die bessere Erschliessung des Arbeitsgebiets Allmend mit dem motorisierten Individualverkehr stellt, wie im Kap. 4.3.1 erläutert, eine Herausforderung dar.
Arbeitszonen	Die Entwicklung der Arbeitszonen ist mit den regionalen Entwicklungsträgern abzustimmen. Dabei können kommunal nicht mehr isoliert Ein- und Umzonungen vorgenommen werden. Ein Arbeitszonenmanagement über die Gemeinden des Oberen Sempachersees ist erarbeitet worden. Das Gebiet Honrich ist im kantonalen Richtplan – zusammen mit zwei weiteren Gebieten im Kanton Luzern – als strategisches Arbeitsgebiet spezifiziert. Bei konkretem Nutzungsbedarf kann das kommunale oder – wo erforderlich – das kantonale Nutzungsplanverfahren für eine Einzonung angewendet werden.
Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr	Die Siedlungsentwicklung ist primär an gut erschlossenen Lagen (u.a. ÖV, Versorgung) zu konzentrieren. Zudem sind weiterhin Massnahmen zu entwickeln und umzusetzen, welche die Verträglichkeit des Verkehrs erhöhen. Die Gesamtverkehrsbelastung ist im Auge zu behalten. Verbesserungen des Modalsplits sind anzustreben (u.a. Attraktivierung der Velonutzung, Veloabstellplätze, direkte Wege zum öffentlichen Verkehr und Angebotsverbesserungen).
Landschaft / Naherholung / Ökologie	Der Natur- und Landschaftsraum stellt in Sempach ein zentrales Element dar. Dem Schutz und der Aufwertung der Landschaftsräume (Seeland-schaft, Landwirtschaft, Naherholung und Ökologie) kommt grosse Bedeutung zu. Die Nutzungskonflikte beispielsweise zwischen Naherholung und Ökologie sind zu behandeln. Zudem ist ein Gleichgewicht zwischen Attraktivierung des Seeufers als Naherholungsraum und Verkehrsproblematik (u.a. Parkierung) zu finden.
Abstimmung mit Neuenkirch	Der funktionale Zusammenhang zwischen Sempach und Sempach Station (u.a. öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Versorgung) ist zu berücksichtigen. Entwicklungen in Sempach Station sollen nicht zu einer Schwächung sondern zu einer Stärkung von Sempach führen.

D **Leitbild Stadt Sempach**

Im Leitbild der Stadt Sempach aus dem Jahr 2016 sind folgende vier Leitsätze festgehalten, welche einen engen Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung haben:

- **Ländlicher Charakter, durchmischte Bevölkerung:** Die Ortsplanung berücksichtigt den ländlichen Charakter und fördert eine durchmischte Bevölkerung. Massvolle Siedlungsentwicklung und verdichtetes Bauen erlauben ein moderates Bevölkerungswachstum.
- **Lebendiges Städtli als Mittelpunkt:** Das historische Städtli ist ein lebendiges, gepflegtes Zentrum und bietet Raum für Wohnen, Einkaufen und Dienstleistungen.
- **Vernetzt mit den Zentren:** Sempach ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel bedarfsgerecht mit den kantonalen Zentren erschlossen. Ein attraktives Netz für den Langsamverkehr ergänzt den motorisierten Individualverkehr.
- **Perspektiven für Entwicklungen:** Bestmögliche Rahmenbedingungen schaffen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Landwirtschaft sowie Tourismus und sichern Arbeitsplätze.

Die nachfolgenden Überlegungen zum räumlichen Leitbild (Teil G) knüpfen an diese Leitsätze aus dem Leitbild der Stadt Sempach von 2016 an und konkretisieren sie.

E Angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatz-entwicklung

1. Entwicklung Bevölkerungszahl

Der kantonale Richtplan sieht für Sempach als A-Gemeinde ein Bevölkerungswachstum auf bisher nicht überbauten Grundstücken (inkl. Neueinzonungen) von maximal jährlich 0.75% (ab 2031 jährlich 0.65%) plus ein Zusatzwachstum aus der Innenverdichtung vor. Aufgrund der bestehenden Dichte könnte Sempach noch einen Zusatzbonus geltend machen. Aufgrund der obigen Komponenten könnte Sempach bis 2045 jährlich um rund 1.5% wachsen.

Sempach strebt an, dieses Wachstumspotenzial signifikant zu unterschreiten, wie nachfolgend dargestellt wird. Dabei legt Sempach Wert auf eine hohe Qualität des Wachstums. Bezüglich Rahmenbedingungen zum qualitativen und quantitativen Wachstum wird auch auf den Anhang 2 verwiesen.

Die Stadt Sempach erwartet bis Ende 2045 (Endtermin REK) ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich jährlich 0.70%, so dass die Bevölkerungszahl auf rund 5'178 EinwohnerInnen ansteigt (31.12.2014: 4'171 EinwohnerInnen).

31.12.2014	31.12.2030	31.12.2035	31.12.2040	31.12.2045
4'171	4'663	4'829	5'000	5'178
<i>Delta</i>	+492	+658	+829	+1'007

Mit dieser Wachstumszahl von total 1'007 EinwohnerInnen (Zeitphase 2015–2045) liegt Sempach trotz Anbindung an der Hauptentwicklungssachse leicht unterhalb des gesamtschweizerischen Bevölkerungswachstums. Ein Teil des Wachstums kann durch Innenentwicklung, der andere Teil durch Neueinzonungen (siehe Lit. F) umgesetzt werden.

2. Entwicklung Arbeitsplatzanzahl

Der Baulandbedarf für Arbeitsnutzungen ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Betriebe schwierig abzuschätzen.

Die Bauzonenreserven «Arbeiten» betragen heute rund 2.8 Hektaren. Geht man davon aus, dass pro Hektare im Gebiet Allmend 50–75 Arbeitsplätze (erwarteter Flächenbedarf für Arbeitsplätze im 2. Sektor) entstehen sowie im Gebiet Seesatz weitere Arbeitsplätze angesiedelt werden, kann die angestrebte Entwicklung (ca. + 150–200 Beschäftigte) grundsätzlich ohne Neueinzonungen im Bereich Arbeiten bewältigt werden.

In den oben erwähnten Zahlen ist eine allfällige Entwicklung des Gebiets Honrich nicht enthalten.

F Übergeordneter Rahmen, Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

1. Entwicklungsspielraum nach kantonalem Richtplan

Nachfolgend wird der Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan festgehalten. Dabei hat der Kanton Luzern das Einzonungspotenzial für die Luzerner Gemeinden für die Periode bis 2035 fixiert. Für die Periode ab 2036 hat der Kanton ebenfalls indikative Vorgaben definiert, welche nachfolgend übernommen werden. Die definierten Wachstumsraten ab 2030 sind geprägt durch eine stark abflauende Bevölkerungswachstumsrate, wie sie in den im Jahr 2015 gültigen Prognosenwerten für 2045 für die Schweiz bzw. für den Kanton Luzern stipuliert wurden (die im 4. Quartal 2016 revidierten Bevölkerungssimulationen bis 2045 erwarten eine wesentlich geringere Wachstumsabflachung, was aber in den REK-Einzo-nungspotenzialen noch nicht berücksichtigt ist).

Die Stadt Sempach stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» (A-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. E.1.2). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstums-wert für Neueinzonungen» von 0.75% pro Jahr bis 2030 zugestanden (in den anschliessenden Jahren von 0.65% pro Jahr). Nach 2035 nehmen die Wachstumsraten gemäss den im Jahr 2015 vom Kanton fixierten Vorgaben weiter ab.

Unter der Voraussetzung einer nachgewiesenen qualitätsvollen und sub-stanziellen Verdichtung mit entsprechender signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs kann bei den Gemeinden in der Kategorie A – wenn sie sich für die Entwicklungspriorität «urbane Qualitäten in Zent-rumslagen» qualifizieren – ein angemessener Bonus zum Wachstumswert für Neueinzonungen gewährleistet werden. Innerhalb der bestehenden Bauzonen kann die Gemeinde zusätzlich zu den 0.75% bzw. 0.65% plus Bo-nus stärker wachsen.

Um die Vorgaben der haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden müssen die Gemeinden ihren Landverbrauch pro Einwohner mindestens auf dem Stand von 2014 halten. Für die Stadt Sempach bedeutet dies, dass der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auch langfristig nicht über den Wert von 150 m² pro Einwohner steigen darf.

1.1 Maximales Bruttopotenzial für Neueinzonungen im Bereich Wohnen

Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Maximale Wachstumsrate ohne Bonus

	31.12.2014	bis 31.12.2030	bis 31.12.2035	bis 31.12.2040	bis 31.12.2045
Durchschnittsrate A-Gemeinde		0.75%	0.65%	0.55%	0.50%
EinwohnerInnen	4'171	4'701	4'779	4'810	4'868
Delta		+ 530	+ 608	+ 639	+ 697

Die Werte für die Jahre 2040 und 2045 sind rein informativ und nicht verbindlich.

Bei Nutzung des auf der Vorseite erwähnten Bonus für die Entwicklungspriorität «urbane Qualitäten in Zentrumsanlagen» kann Sempach noch ein zusätzliches jährliches Wachstum von maximal 0.14% erzielen, wodurch sich der Entwicklungsspielraum für Neueinzonungen in der Beobachtungsperiode um weitere 100 – 200 EinwohnerInnen erhöhen würde.

1.2 Maximales Nettoeinzonungspotenzial im Bereich Wohnen

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das so genannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die folgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans (Fassungsvermögen) wurde auf Grundlage der LUBAT-Version 2017 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Bis 31.12.2035 können gemäss LUBAT innerhalb der bestehenden Zonenplanung 215 EinwohnerInnen angesiedelt werden:

Ausdünnung Bestand	-248 EW
Nachverdichtung im Bestand	+220 EW
Potenzial in unüberbauten Bauzonen	+244 EW
Neutralisation (gerundet)	215 EW

Basierend auf der obigen Bruttoeinzonungsvorgabe für 2035 (+608 EinwohnerInnen) ergibt sich damit ohne Anrechnung der möglichen Bonuszahl folgende Nettoeinzonungsmöglichkeiten für Wohnbauten:

Delta brutto	+608 EW
Neutralisation	215 EW
Nettoeinzonungspotenzial (gerundet)	392 EW

Bis 31.12.2035 können Grundstücke für maximal 392 EinwohnerInnen eingezont werden. Sofern Sempach aufgrund der Entwicklungspriorität «urbane Qualität in Zentrumslage» den Maximalbonus erhalten würde, stiege das Nettoeinzonungspotenzial bis 31.12.2035 um maximal weitere 142 Personen. In diesen Zahlen ist jeweils Zühlweid mit einer Zielbevölkerung von 90 EinwohnerInnen enthalten, weil der Entscheid der Gemeindeversammlung vom Herbst 2016 noch nicht rechtsgültig ist. Dabei sind auch die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan zu den Reservezonen bzw. zur massgebenden Bauzonenfläche zu berücksichtigen (s. Kap. 1.4).

Aufgrund der Verlängerung des REK-Planungshorizonts bis 31.12.2045 erhöhen sich die Nettoeinzonungspotenziale um 100–200 Personen.

1.3 Rahmenbedingungen im Bereich Arbeiten

Gemäss kantonalem Richtplan 2015 kann die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.

Die regionalen Entwicklungsträger können regionale Arbeitsplatzgebiete definieren. Dabei sind spezifische Kriterien zu erfüllen. Die Gemeinden aktualisieren ihre Nutzungsplanungen bei Bedarf und legen dabei zweckmässige Dichtevorgaben fest. Einzonungen sind nur in den ESP möglich. Diese befinden sich in Sempach Station und in Sursee.

1.4 Rahmenbedingungen zur Bauzonenfläche und zu den Reservezonen

Im Zonenplan sind insgesamt 15 ha als Reservezonen bezeichnet (ohne Strategisches Arbeitsgebiet Honrich, s. auch Kap. 2.6 im Teil C). Gemäss Auftrag S1-1 und S1-8 des kantonalen Richtplans sind die Reservezonen in Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse (A-Gemeinden) auf max. 6% der massgebenden Bauzonenflächen (in Sempach rund 118.8 ha; 126.5 ha gemäss LUBAT minus Abbau und Deponie 7.7 ha) zu begrenzen. Das bedeutet, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Reservezonen auf 7.1 ha zu reduzieren sind. Bis 2035 sind insgesamt in allen Zonen Neueinzonungen auf diese Zahl zu beschränken.

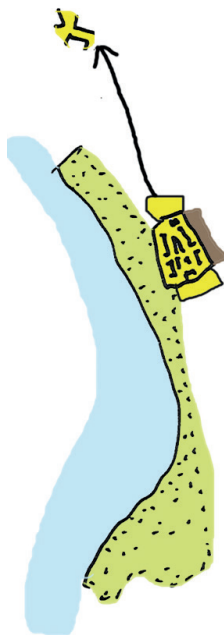
G Konzeptinhalte

1. Räumliches Leitbild

1.1 Leitideen

Aufgrund der raumplanerischen Vorgaben, des Leitbildes von Sempach und der vorgenommenen Analyse werden folgende drei Leitideen formuliert, welche die Basis für das räumliche Entwicklungskonzept der Stadt Sempach für das Jahr 2045 bilden:

Städtli am Sempachersee als Zentrum



Städtli als Identitätsträger, Treffpunkt und lebendiges Zentrum der Gemeinde

- Der öffentliche Raum im Städtli weist eine hohe Qualität auf: Die Stadtstrasse sowie die weiteren Gassen und Plätze sind als Begegnungszone ausgestaltet und sind beliebte identitätsstiftende Verweilorte.
- Im Städtli sind gut entwickelte Zentrumsfunktionen vorhanden.
- Nördlich und südlich des Städtlis bilden zwei Torplätze repräsentative Eingangsbereiche der Altstadt. Der Durchgangsverkehr wird um die Altstadt gelenkt.
- Das Gebiet Stadtweiher ist Teil der Altstadt und übernimmt einige wichtige Zentrumsfunktionen (z.B. Versorgung, öffentlicher Raum, Parkgarage).

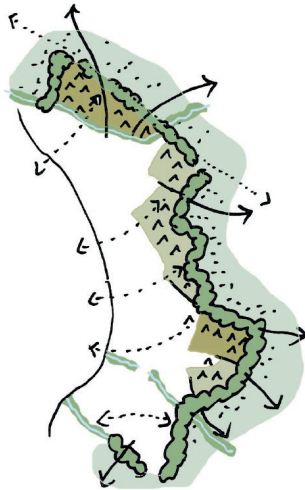
Weiler Kirchbühl als besonderer Lebensort

- Der Weiler Kirchbühl ist ein lebendiger Ort und bietet kontextbezogene Entwicklungsmöglichkeiten. Die «Hauptgasse» ist nachbarschaftlicher Treffpunkt und Repräsentationsraum für das einmalige, gut gepflegte historische Ensemble. Der Weiler ist gut mit Sempach verbunden.

Offene Seelandschaft (See mit Uferzone) als identitätsstiftender Landschaftsraum und beliebtes Naherholungsgebiet

- Das Seeufer ist aus den Quartieren gut zugänglich und räumlich mit seiner Umgebung vernetzt. Die Nutzungsintensität ist ausgewogen, Ökologie und Naherholung sind gut aufeinander abgestimmt.

Harmonie zwischen Stadt und Landschaft



Klare und gestaltete Ortsränder

- Dank naturnah gestalteten und landschaftlich logisch verorteten Ortsrändern sind die Quartiere in der Landschaft eingebettet und Sempach hat aus allen Richtungen eine attraktive Ortssilhouette.

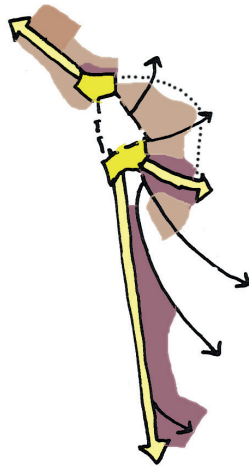
Vielseitige innere Landschaft

- Am Hang, an den Ortsrändern und abseits der Hauptstrassenräume gibt es stark durchgrünte und mit der Landschaft vernetzte Quartiere.
- Dank zusammenhängenden inneren Fuss- und Veloverbindungen sind alle Quartiere mit der Landschaft und mit dem Seeufer vernetzt. Beliebte, vielseitig nutzbare innere Freiräume sind einfach erreichbar.

Attraktive äussere Landschaft

- Das Kulturland ist ein wertvoller integraler Bestandteil der Gemeinde und hat eine wichtige Naherholungs- und ökologische Funktion. Neben dem See sind auch die weiteren Naherholungsgebiete (u.a. Wälder, Steinibühlweiher) gut erreichbar.

Wegnetz als attraktives Rückgrat



Hauptstrassen als Lebensadern

- Die radialen Hauptstrassen sind kompakte Räume und bieten Platz und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Aufwertung der Hauptstrassen führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren.

Inneres Netz

- Die inneren radialen Quartierverbindungen bilden ein ruhiges Netz. Verschiedene wichtige öffentliche Anlagen (Schule, Spielplätze, Kirchen usw.) sind von den verschiedenen Quartieren gut erreichbar.

Hinter diesen Leitideen steckt die übergeordnete Zielsetzung eines moderaten Wachstums und einer hohen Qualität bei der Ortsentwicklung.

1.2 Räumliches Leitbild 2045

Das räumliche Leitbild zeigt die konkrete Übersetzung der drei Leitideen auf dem kommunalen Massstab und berücksichtigt die übergeordneten Rahmenbedingungen im Bereich Wohnen und Arbeiten sowie die angestrebte quantitative Entwicklung.



Abb. 54 Räumliches Leitbild 2045

Zentrale Elemente und Themen

Folgende Elemente und Themen stehen beim räumlichen Leitbild 2045 im Vordergrund:

- Das historische Städtli bildet mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Wohnen und Arbeiten das Zentrum der Gemeinde. Mit attraktiven öffentlichen Räumen ist es ein beliebter Treffpunkt und Verweilort.
- Die zwei Torplätze «Eingangspforte Süd» (Post) und «Eingangspforte Nord» (Meierhof) bilden eine Bühne für die Altstadt und ermöglichen als räumliche Drehscheiben eine gute, sichere Zugänglichkeit von den angrenzenden Quartieren.
- Das Städtli und die wichtigsten Einrichtungen sind dank den direkten, ruhigen, radialen Quartierverbindungen gut vernetzt.
- Das Seeufer ist ein durchgehender grüner Freiraum, angebunden an die angrenzenden Quartiere.
- Ein Netz von Querverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr ermöglicht aus allen Quartieren eine gute Zugänglichkeit zum Städtli sowie zum Seeufer und zur Landschaft.
- Die Haupteinfallssachsen Luzerner-, Rainer- und Eicherstrasse ab dem markierten Ortseingang sind Lebensadern. Es sind repräsentative Adressen, Lebensorte und Verkehrsräume für alle Verkehrsteilnehmer.
- Die Beromünsterstrasse ist eine ruhige, sichere Verbindung zwischen Sempach und Kirchbühl.

- Die Siedlungsgrenzen sind attraktiv gestaltet und bilden die Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft. Sie klären die Siedlungsstruktur und liegen an logischen landschaftlichen Schnittstellen (bestehende Hecken, Bäche, topografische Übergänge). Somit ermöglichen sie eine sanfte Einbettung der Quartiere in der Landschaft.
- Bei der Ortsentwicklung steht die qualitative Innenentwicklung im Fokus. Innenentwicklung wird dabei als Instrument der Siedlungsaufwertung genutzt. Sie wird gezielt eingesetzt zur Schaffung von Mehrwerten und Qualitäten an wichtigen herausfordernden Orten wie Hauptstrassen oder Verkehrsknoten.
- Die Siedlungsentwicklung (Innen- und Aussenentwicklung) erfolgt nach qualitativen Grundsätzen. Das Bauen im Bestand erfolgt massvoll und entspricht den jeweiligen räumlichen Verhältnissen.
- Nicht nur in den Wohn- sondern auch in den Gewerbe- und Industriegebieten werden unternutzte Flächen optimaler genutzt.
- Sempach bietet ein vielseitiges Wohn- und Arbeitsumfeld. Es gibt sowohl dichtere, städtische als auch durchgrünte, dörfliche Quartiere. Unter anderem dank eines breiten Wohnungsmixes wird eine durchmischte Bevölkerung erreicht.
- Der Wohnungsbau erfolgt auf einer qualitativ hochwertigen Art. Dazu sind vielfach qualitätssichernde Verfahren erforderlich.
- Mit massvollen Siedlungsergänzungen am nördlichen Ortsrand wird das Städtli wieder verstärkt zum Mittelpunkt der Gemeinde.
- Sempach ist Energiestadt. Entsprechend wird auf energieeffizientes Bauen grosser Wert gelegt.

2. Konzept

2.1 Gesamtkonzept

Der nachfolgende Gesamtkonzeptplan ist die planerische Umsetzung des räumlichen Leitbildes und bildet die Gesamtstrategie der Ortsentwicklung. Der Plan zeigt das Zielbild für das Jahr 2045. Dabei werden Siedlung, Landschaft und Verkehr nicht nur integral, sondern auch massstabsübergreifend betrachtet: Sowohl übergeordnete als auch lokale, nachbarschaftliche Themen sind miteinander verknüpft.

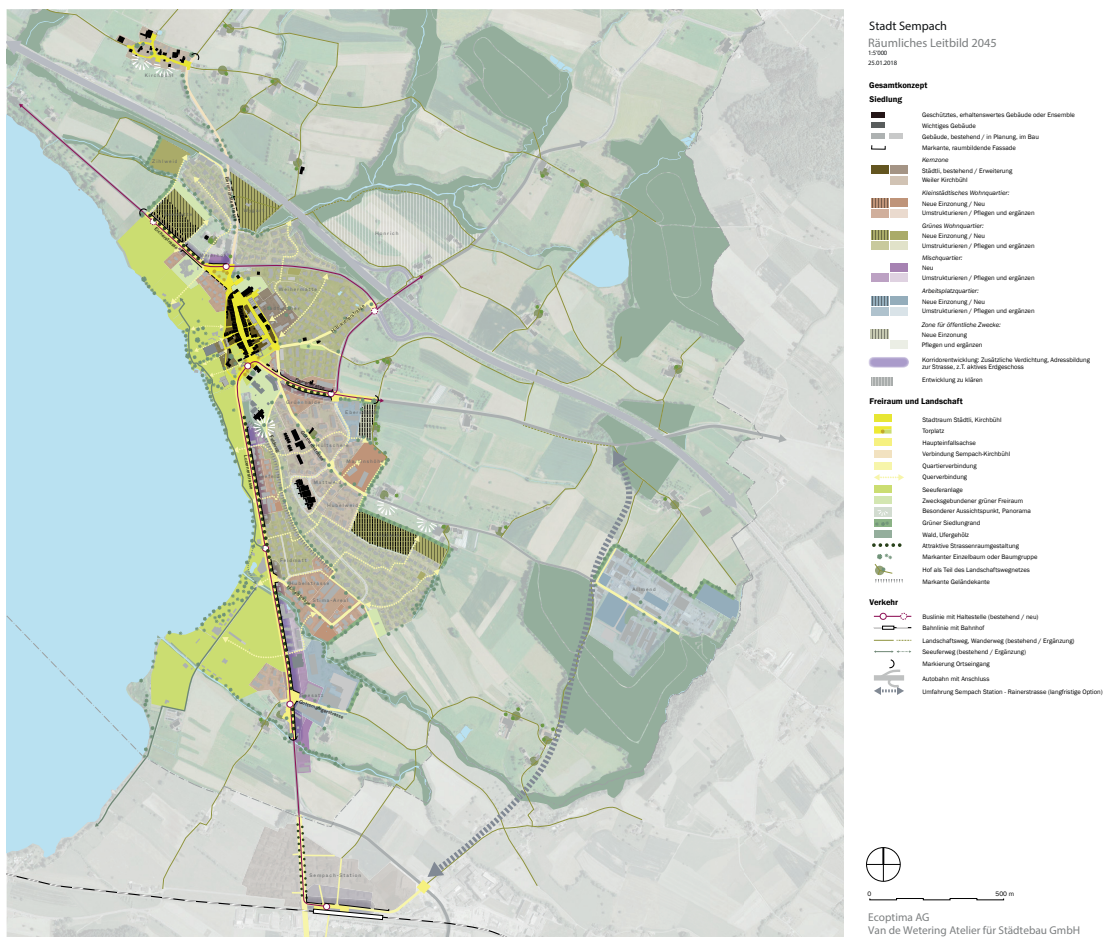


Abb. 55 Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept besteht aus den drei Teilkonzepten «Siedlung», «Freiraum und Landschaft» sowie «Verkehr», die nachfolgend erläutert werden.

2.2 Teilkonzept Siedlung

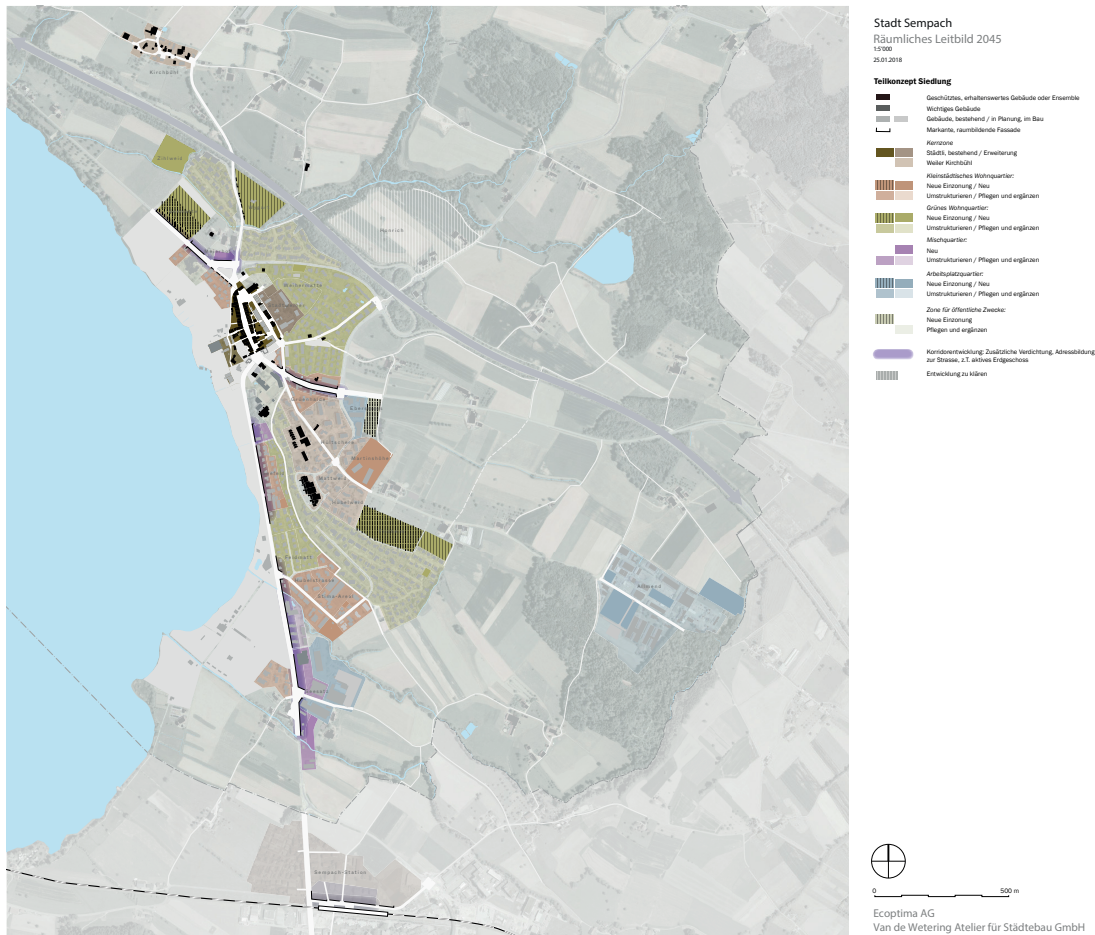


Abb. 56 Teilkonzept Siedlung

Grundsätzlich wird zur Sicherung eines vielseitigen Wohnangebots eine differenzierte Quartierentwicklung angestrebt. Aufgrund der ortsbaulichen und landschaftlichen Lage werden sowohl dichtere, kleinstädtische Quartierstrukturen als auch durchgrünte, ländliche Strukturen definiert.

Städtli und Stadtweiher

Das Städtli ist als bedeutungsvolles historisches Ensemble städtebaulich weiterhin sorgfältig zu pflegen. Gleichzeitig geht es darum, eine qualitative, kleinteilige Weiterentwicklung zu ermöglichen. Das Städtli bietet auch in Zukunft günstige Voraussetzungen für Zentrumsnutzungen (z.B. Detailhandels- und Dienstleistungsbetriebe). Als erweiterte Kernzone kann das Gebiet Stadtweiher dabei eine wichtige Rolle zur Stärkung und Erweiterung u.a. des Dienstleistungsangebotes der Altstadt übernehmen. Hier sind ergänzende Zentrumsnutzungen und -funktionen (z.B. Quartiergarage, Freiraum) möglich. Ortsbaulich ist ein harmonischer Übergang zwischen Städtli und Wohnquartier Weihermatte zu suchen.

Weiler Kirchbühl

Der Weiler Kirchbühl ist als attraktiver Lebensort weiterzuentwickeln. Das historische wertvolle Ensemble und die mit der Landschaft verknüpfte Ortsstruktur sind sorgfältig zu pflegen. Bauliche Ergänzungen, Erneuerungen und Renovationen sind auf den kleinteiligen Kontext bezogen⁴.



*Kirchbühl: Nebeneinander von Alt und Neu
(Bild: vdw)*



Altstadt Sempach: Weiterentwicklung bestehender Gebäudetypologien (Bild: vdw)

Kleinstädtische Wohnquartiere

Dichtere Quartierstrukturen werden künftig vor allem in den flachen Gebieten im Bereich der drei Haupteinfallsachsen konzentriert. Bei diesen Strukturen geht es um dichte Bebauungsstrukturen mit einem ortsbezogenen kleinstädtischen Charakter. Wichtig sind eine kleinteilige Bebauungsstruktur und eine gute räumliche Durchlässigkeit (begrenzte maximale Gebäudelänge). Es besteht ein enger Bezug zwischen Gebäude und Freiraum. Private Vorzonen werden Teil des Strassenraums. Kreuzungs- und Querungsstellen werden zu kleinen Vorplätzen. Kleinere private Freiflächen (Balkone, kleine Gärten) werden durch grosszügigere gemeinschaftliche Freiflächen ergänzt. Der Fokus liegt auf Wohnnutzungen und städtische Wohntypologien (Geschosswohnungen, Lofts usw.).



Beispiel Felsenegg, Sempach: Durchgrüntes Wohnen, aber in hoher Dichte (Bild: vdw)



Beispiel Altstadt Sempach: Kleinstädtischer Hof als ortsbezogene Verdichtungstypologie (Bild: vdw)

⁴ Weilerzonen sind künftig Nichtbauzonen. Im teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 ist für die Weiler-Typen B und C u.a. Folgendes festgehalten: «Die bestehenden baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen sind zu erhalten und harmonisch in die Landschaft einzugliedern. Weiter gehende Massnahmen wie An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten können nur so weit geprüft werden, wie sie zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung und für eine massvolle bauliche Erneuerung erforderlich sind und der Erhaltung des Weilercharakters dienen.»



Beispiel Felsenegg, Sempach: Gemeinschaftliche Freiflächen als nachbarschaftlicher Treffpunkt (Bild: vdw)



Hubelstrasse, Sempach: Kleinstädtische Typologie mit Geschosswohnungen und gemeinschaftlichem Garten (Bild: zvg)

Grüne Wohnquartiere

Am Hang, am Ortsrand und an landschaftlich prägnanten Lagen (räumliche Schnittstellen oder Übergänge) liegt der Fokus eher auf durchgrünte Quartiere mit einem hohen Grünflächenanteil. Neben Mehrfamilienhäusern mit einem ländlichen Charakter werden hier dichte Formen des grundgebundenen Wohnens (eigener Eingang, eigener Garten usw.) gesucht. Mit vielseitigen Reihen- und Hofstrukturen hat jedes Haus immer noch einen eigenen Garten und Eingang, aber in einer viel höheren Dichte als in Einfamilienhausquartieren. Die Freiräume spielen bei der Gestaltung eine wichtige Rolle: Offene, repräsentative Vorgärten, raumgeborgene und dicht bepflanzte private und gemeinschaftliche Gärten, Gestaltung der Strasse als Wohnstrasse. Bei der Gebäudestruktur geht es um eine dörflich-ländliche Volumetrie (Dachform, Breite, Höhe). Ein zentrales Thema ist auch ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus. Hier geht es insbesondere um eine logische Adressierung (Lage des Haupteingangs an der Strasse). Somit wird die Rolle der Wohnstrasse als nachbarschaftlicher Treffpunkt gestärkt.



Felsenegg, Sempach: Kompakte, grundgebundene Wohntypologie mit kleinen privaten aber stark durchgrünten Gärten (Bild: vdw)



Kirchbühl: Kleines Mehrfamilienhaus mit grünen Freiflächen; klare Adressierung an der Strasse (Bild: vdw)

Mischquartiere, Arbeitsplatzquartiere

Neben den Wohnquartieren geht es um die vielseitige Entwicklung der Gewerbegebiete (u.a. Allmend). Einerseits wird in diesen Gebieten eine Verdichtung (z.B. durch eine Stapelung von gewerblichen Nutzungen) angestrebt, damit sich u.a. das einheimische Gewerbe weiter entfalten kann.

Andererseits sollen die Gewerbegebiete zu Gewerbequartieren werden mit attraktiven Strassenräumen, ergänzendes Nutzungsangebot und Pocketparks als Treffpunkte und Verweilorte für Angestellte.



Uster, KMU-Park: Mischnutzung führt zu interessante und spezielle Wohn- und Arbeitsformen (Bild: vdw)



Muri AG: Stapelung von Arbeitsplatznutzungen (Tankstelle, Einkauf, Dienstleistungen; Bild: vdw)

Korridorentwicklung

Entlang der drei Haupteinfallsachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse soll innerorts eine verstärkte Innenentwicklung stattfinden. Es geht um eine klare Raumbildung und eine Anpassung an die Massstäblichkeit der Strassenräume. Dank einer Bebauung mit kleinstädtischem Charakter wird auch die Bedeutung dieser Stadträume betont. Diese Stadträume bilden also wichtige Innenentwicklungsschwerpunkte: So werden Investitionen in diesen wichtigen, aber herausfordernden Siedlungsräumen gefördert. Ein klarer Bezug zwischen Strasse und Bebauung (Haupteingänge sind zur Strasse orientiert, offene Fassadengestaltung, offene Vorplätze oder repräsentative Vorgärten) ist von zentraler Bedeutung. Der Fokus liegt auf Wohnnutzungen, im Erdgeschoss sind auch gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen möglich. An strategischen Orten, wie wichtige Kreuzungs- und Querungsstellen, sind auch vereinzelt Publikumsnutzungen im Erdgeschoss möglich. Die Potenziale der Verkehrsströme (gute Sichtlage, gute Erreichbarkeit, Kundschaft) werden so genutzt.



Mögliche Korridorentwicklung Luzernerstrasse: Raumbildung des Strassenraums durch eine ortsbezogene qualitative Verdichtung der ersten Bautiefe. Klare Adressierung und attraktive Vorgärten schaffen engen Bezug zwischen Strasse und Gebäude; Ufer und Strasse als einheitlicher Raum (Bild: vdw)

2.3 Teilkonzept Freiraum und Landschaft

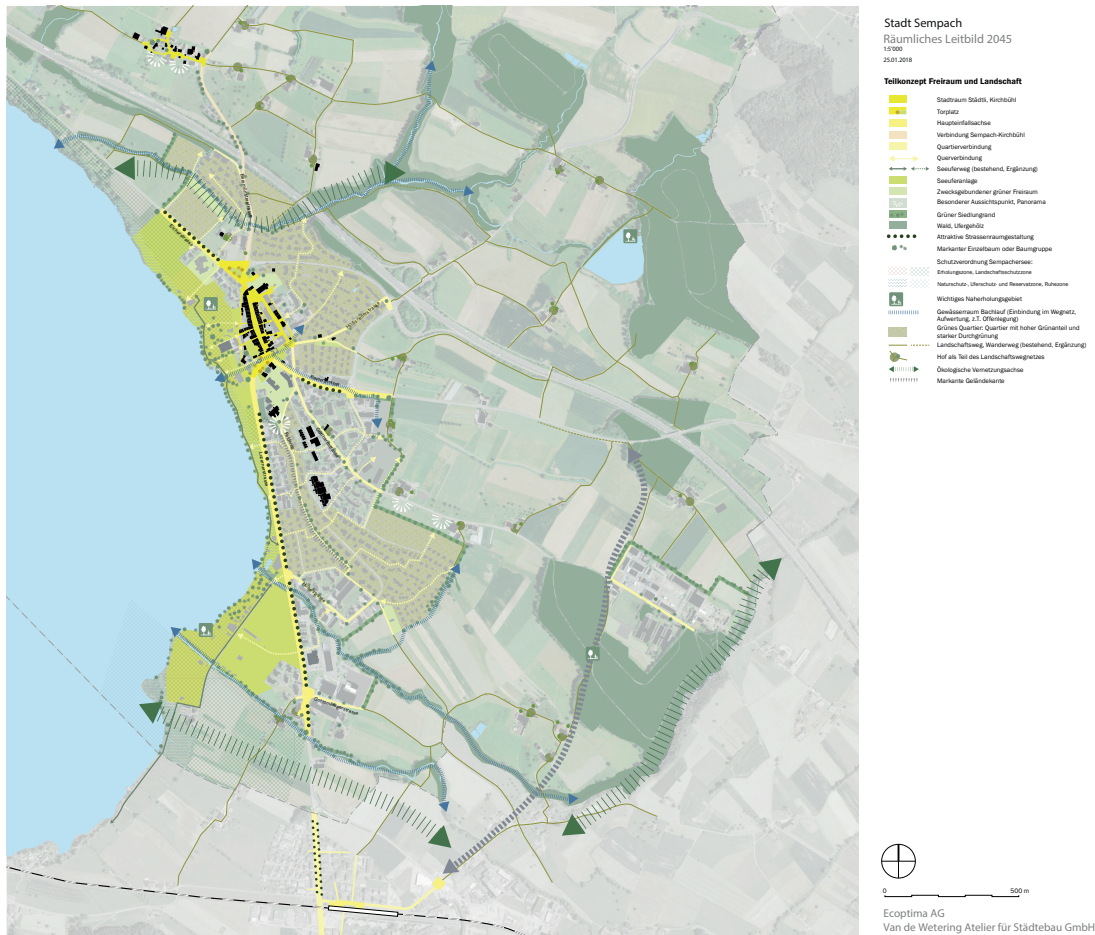


Abb. 57 Teilkonzept Freiraum und Landschaft

Stadtraum Städtli

Der Stadtraum im Städtli ist als Zentrumsplatz (Rolle als Einkaufsort, Treffpunkt, Verweilort), Wohnort und Repräsentationsraum des historischen Ensembles weiter zu stärken. Der Raum soll demnach – z.B. mit gestalterischen Elementen – noch stärker als Begegnungszone erkennbar sein. Eine Reduktion des Durchgangsverkehrs und eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze im öffentlichen Raum, in Kombination mit einer (unterirdischen) Quartiergarage wird im Rahmen der weiteren Planung zum Stadtweiher geprüft.

Weiler Kirchbühl

Der Weiler Kirchbühl ist zu einem attraktiven Lebensort weiterzuentwickeln. Der Strassenraum im Weiler Kirchbühl soll als Platz und Begegnungsraum erkennbar werden. Mögliche Themen sind der Einbezug der (privaten) Vorplätze, die platzartige Auszeichnung von besonderen Orten (z.B. Brunnen, Kreuzungsstellen) und eine Änderung des Temporegimes (Begegnungszone).



Schlieren: Strasse als Begegnungszone



Ausschnitt räumliches Leitbild: Einbettung Kirchbühl, Aufwertung Beromünsterstrasse

Torplätze

Ein wichtiges Thema bei den inneren Freiräumen sind die beiden Torplätze «Eingangspforte Süd» und «Eingangspforte Nord» des Städtlis. Es sind einerseits Repräsentationsplätze der Altstadt. Mit einer offenen, durchlässigen Gestaltung wird die besondere historische Kulisse aufgewertet. Sie kommt so besser zur Geltung. Andererseits sind es Zugangsplätze und Drehscheiben zwischen Städtli und angrenzenden Quartieren. Ein zentrales Thema ist darum die Querbarkeit der Strassen und die Anpassung des Temporegimes. Damit die Torplätze als Plätze erkennbar und nutzbar sind, sind eine bauliche Fassung und ein klarer Bezug zwischen Platz und Bebauung wichtig. Auch eine gezielte Bepflanzung kann den Platz räumlich definieren.

Haupteinfallsachsen

Die drei Haupteinfallsachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse werden zu attraktiven Lebensadern. Einerseits werden ein angepasster, innerörtlicher Querschnitt und ein quartierverträgliches Verkehrsregime angestrebt (z.B. eine Kernfahrbahn). Es gibt breite Trottoirs, Velostreifen und beispielsweise Bäume zur optischen Führung und Einengung des Strassenraums.

Zur Betonung der Wichtigkeit und zur Förderung von Investitionen in diesen wichtigen aber herausfordernden Orten sind die drei Stadträume andererseits Verdichtungsgebiete. Ein besonderes Verdichtungsgebiet ist die Luzernerstrasse. Die Strasse soll dabei zur Uferstrasse, mit einseitig bebautem Strassenraum als integraler Bestandteil des Sempacherseeufers werden.

Verbindung Sempach-Kirchbühl: Beromünsterstrasse

Die Beromünsterstrasse bildet die Verbindung zwischen den zwei wichtigsten historischen Ensembles Städtli Sempach und Kirchbühl. Diese Bedeutung als historische und gemeindeinterne Verbindung soll in der Strassenraumgestaltung besser erkennbar sein. Dazu ist der Quartier- und Innerortscharakter zu stärken. Eine leichte Umgestaltung der Fahrbahn (Entfernung Mittellinie, Velostreifen hangaufwärts) und eine Anpassung des Temporegimes (Tempo 50 zwischen Kirchbühl und Meierhofkreisel) sind denkbar. Auch besondere und wichtige Orte (wie Einfahrten der Quartierstrassen, Querung des Rotbachs, Kreuzung Kirchbühl) sind gestal-

terisch und verkehrlich speziell auszuzeichnen. Bei der Siedlungsentwicklung im Bereich Wygart ist ein Bezug zwischen Quartier und Strasse zu schaffen. Wichtig ist eine Orientierung der Bauten zur Strasse.

Quartierverbindungen

Neben den Hauptstrassen und der Beromünsterstrasse sollen auch die (radialen) Quartierverbindungen als ruhige, durchgehende, lokale Verbindungen zum Städtli und zu wichtigen Einrichtungen aufgewertet werden. Mit einer klaren Adressierung der Bauten (Haupteingänge zur Strasse orientiert) und mit einzelnen Baumpflanzungen soll der Quartiercharakter gestärkt werden. Mit einer Umgestaltung der Strassenräume sollen die Aufenthaltsqualität und die Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden.

Querverbindungen

Die Querverbindungen für den Fuss- und z.T. auch für den Veloverkehr zwischen Seeufer und Landschaft sind zu vervollständigen. Dafür sind einige Lücken zu schliessen. Hier wird die Verdichtung gezielt und punktuell eingesetzt: Eine zusätzliche Ausnutzung ist nur bei der Gewährleistung des Wegrechts möglich.

Seeufer, Parkanlagen, zwecksgebundene grüne Freiräume

Das Sempacherseeufer ist als beliebter und besonderer Freiraum ein wichtiger Identitätsträger der Stadt Sempach. Die Grosszügigkeit und der grüne Charakter des Raumes sind zu stärken. Im Bereich der Seeallee (Seevogtey) ist zur Stärkung der Synergien zwischen Seeufer und Städtli eine mit der Landschaft kompatible Entwicklung mit öffentlicher Nutzung denkbar, insbesondere als Ersatz der bestehenden Seevogteyscheune. Die genaue Ausgestaltung, Abstimmung zwischen den verschiedenen Nutzungen, Bewirtschaftung usw. des Bereichs Seeallee/Seevogtey ist in einem separaten Projekt im Nachgang zur aktuellen Ortsplanungsrevision anzugehen und den Stimmberechtigten anschliessend zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Luzerner- und Eicherstrasse (Raum Ochsentor – Meierhöfli) sind als integrale Bestandteile des Seeufers zu betrachten. Dank einer Verdichtung entsteht entlang dieser Strassen eine repräsentative bauliche Kante als raumbildende Struktur des Seeufers. Somit wird dieses als zusammenhängender Raum besser erkennbar.

Neben dem Seeufer, als wichtigster grüner Freiraum der Gemeinde, gibt es innerhalb des Siedlungsgebiets verschiedene weitere Grünanlagen (Quartierpark, nachbarschaftlicher Spielplatz, lokale Aussichtspunkte) und zwecksgebundene grüne Freiräume (Schulplatz, Sportplatz). Wichtig ist eine gute Erreichbarkeit aus den Quartieren und somit auch eine gute freiräumliche Vernetzung.

Siedlungsränder

Die Siedlungsränder spielen eine zentrale Rolle bei der landschaftlichen Einbettung des Siedlungsgebiets. Sie bilden nicht nur eine klare und gestaltete Grenze zwischen Siedlung und Landschaft, sondern sind je nach Situation Teil des Quartierfreiraums (Integration im Wegnetz, einfache Naherholungsinfrastruktur). Die Siedlungsränder vervollständigen bestehende landschaftliche Strukturen wie Hecken, Gewässerräume oder topografische Kanten. Sie haben darum auch eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion.



Gestalteter Siedlungsrand als Teil des Quartierfreiraums



Siedlungsrand mit landschaftlichem Charakter

Fliessgewässer

Die Gewässerräume werden Teil des Siedlungsgebiets. Mit einer attraktiven Gestaltung und einer punktuellen Zugänglichkeit bieten die Bäche extensive Erholungsräume. Bei Neuentwicklungen sind mit einer grosszügigen Sicherung des Gewässerraums durchgehende Wasserwege und ergänzende Naherholungsnutzungen denkbar, welche den Bezug zwischen Quartier und Bachraum gewährleisten und einen Beitrag zur Qualität des Wohnumfeldes bieten.



*Porrentruy: Hochwasserschutzmassnahme zur Aufwertung des Gewässerraumes innerhalb des Siedlungsgebiets (Brücke und Zugang)
(Bild: vdw)*



*Winterthur: Bach mit Zugangsstelle als Teil eines landschaftlich gestalteten Quartierparks
(Bild: vdw)*

Grüne Quartiere

Ein wichtiger Beitrag zur Freiraumqualität liefern auch die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume. In Quartieren an einer landschaftlich prägnanten Lage (Hanglage, besondere Kanten und räumliche Schnittstellen) werden darum ein hoher Grünflächenanteil und eine dichte Bepflanzung angestrebt.

Landschaft als Lebensort

Die Landschaft und das umliegende Kulturland sind ein wichtiger, integraler Bestandteil der Gemeinde. Der Wald, der See, die Fliessgewässer und die Wiesen- und Ackerlandschaft, mit stets wechselnden Kulturen, mit Hecken und Obstbäumen, prägen das Landschaftsbild.

Die Landwirtschaftsflächen werden standortgerecht, umweltschonend und ökologisch bewirtschaftet. Durch ein begehbares Wegnetz sind die Höfe und Weiler vernetzt und die Landwirtschaftsflächen werden zu einem attraktiven Naherholungsgebiet.

2.4 Teilkonzept Verkehr

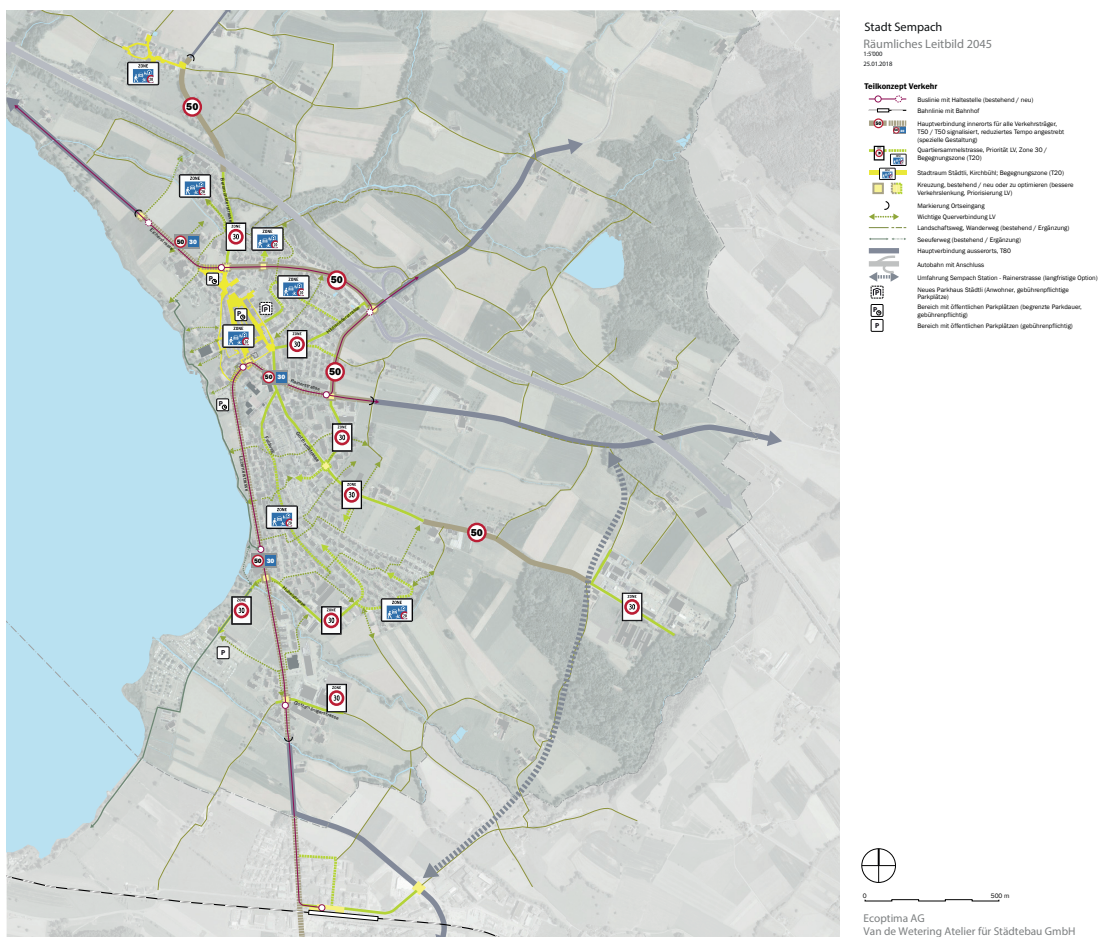


Abb. 58 Teilkonzept Verkehr

Integrale Planung Siedlung und Mobilität

Eine gut koordinierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist die Basis der zukunftsorientierten nachhaltigen Mobilität. Die im Gesamtkonzept dargestellte Siedlungsstruktur und die Hierarchie des Verkehrsnetzes er-

geben eine differenzierte Stadtentwicklung mit Entwicklungsschwerpunkten entlang der strukturierenden Achsen (Luzernerstrasse, Eicherstrasse, Rainerstrasse) mit ÖV-Angebot.

Das Verkehrswachstum, welches durch die Ortsentwicklung entsteht ist dabei vorwiegend durch den öffentlichen Verkehr sowie durch den Fuss- und Veloverkehr aufzunehmen. Dies unterstützt eine quartier- und zentrumsverträgliche Verkehrsabwicklung (weniger Immissionen, verhältnismässiger Platzbedarf, höhere Verkehrssicherheit, nachhaltige Entwicklung) und vereinfacht die räumliche Aufwertung der wichtigsten identitätsstiftenden Orte.

Öffentlicher Verkehr

Zwei Buslinien bilden die Basis des ÖV-Angebots. Die Buslinien sind dabei auf der Luzerner- und Rainerstrasse gebündelt, womit ein attraktives Angebot zur S-Bahnhaltestelle Sempach-Neuenkirch, als wichtige regionale Drehscheibe, mit schnellen direkten Verbindungen nach Luzern, Sursee und Olten, besteht. Zur besseren Erschliessungswirkung wird die Errichtung zweier neuer Haltestellen geprüft: Kreisel Obermühle und Seematte (an der Eicherstrasse). Im Rahmen einer kleinräumigen Verbesserung der ÖV-Erreichbarkeit an der Luzernerstrasse und zur Priorisierung des öffentlichen Verkehrs ist eine leichte Anpassung der bestehenden Haltestellen (z.B. leichte Verschiebung, evtl. Umgestaltung zur Fahrbahnhaltestelle) zu prüfen.

Wichtig sind aber auch eine attraktive und sichere Umgebung der ÖV-Haltestellen sowie eine gute Erreichbarkeit zu Fuss. Die Bushaltestellen sind Teil von Vorplätzen an Kreuzungsstellen. Die Haltestellenbereiche sind räumlich gefasst. Die angrenzenden Bauten sind offen gestaltet, es bestehen Sichtbezüge zu Wohnbauten. Die Haltestellen liegen an logischen Orten. Sie sind gut erkennbar und Teil des Fusswegnetzes. In unmittelbarer Nähe der Haltestellen gibt es sichere Fussgängerquerungen. Die Wartebereiche sind wettergeschützt und gut beleuchtet. Je nach Haltestelle ist ein zusätzliches Nutzungsangebot (z.B. gedeckte Veloabstellplätze) zu prüfen.



Hauptstrasse, Horw (LU): Bushaltestelle mit Veloabstellplätzen im Umfeld integriert (Bild: vdw)



Fahrbahnhaltestelle Birmensdorf Zentrum: ÖV-Priorisierung, Anpassung und Verlangsamung des Verkehrsflusses, einfachere kleinräumliche Einbettung im Strassenraum, bessere Querbarkeit der Strasse (Bild: vdw)

Fuss- und Veloverkehr

Der Fuss- und Veloverkehr sind als vollwertige Verkehrsarten für kurze Wege innerhalb der Gemeinde zu betrachten. In der Teilstrategie werden drei Hauptfunktionen betrachtet: Die täglichen und funktionalen Verbindungen, die Freizeit- und Naherholungsverbindungen und der Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Bushaltestellen.

Die drei radialen Hauptstrassen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse werden für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet. Dafür werden tiefere Geschwindigkeiten angestrebt. Die Strassen werden zwar mit Tempo 50 signalisiert, mit einer speziellen Gestaltung und neuem Querschnitt werden aber tiefere Geschwindigkeiten (zwischen 30 und 40 km/h) angestrebt. Ein zentrales Thema ist auch die Querbarkeit der Hauptstrassen. Es gibt mehrere, sichere, gut beleuchtete Querungsstellen.

Innerhalb der Quartiere haben Fuss- und Veloverkehr Priorität. Die (radialen) Quartiersammelstrassen sind 30er-Zonen, kleinere Wohnstrassen werden zu Begegnungszonen. Zum Teil ist dazu eine entsprechende Umgestaltung der Strassenräume nötig. Zur Verbesserung der Quervernetzung (zwischen Seeufer und Landschaft) wird die dichte Abfolge von durchgehenden Fusswegen gesichert und verbessert. Durch eine punktuelle, gezielte Verdichtung auf strategischen Parzellen werden einzelne Lücken im Fusswegnetz geschlossen: Eine zusätzliche Ausnutzung ist nur bei der Gewährleistung des Wegrechts möglich. Bei neuen Entwicklungen ist eine gute Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen.

Im Umfeld des Städtlis (z.B. beim Torplatz «Eingangspforte Süd»), bei Publikumsnutzungen und wichtigen Einrichtungen gibt es ausreichend und zentral gelegene Veloabstellplätze. Bei Neubauten oder baulichen Entwicklungen im Rahmen einer qualitativen Innenentwicklung ist grosszügig Raum für Veloabstellplätze zu realisieren.



Wettingen, Zwyssigstrasse: Minimale Verkehrsflächen dank Kernfahrbahn; Priorisierung Fussgänger dank Trottoirüberfahrt (Bild: vdw)



Lustenau AT: Bushaltestelle und Veloabstellplätze liegen direkt beim Haupteingang des Supermarkts, das Gebäude ist dank der Setzung an der Strasse Teil des Stadtraums (Bild: vdw)

Bei den Verbindungen zu wichtigen Einrichtungen, wird auch der Schulsicherheit eine grosse Bedeutung beigemessen (z.B. mit querungsunterstützenden Massnahmen).

Die Verbindungen für Freizeit und Naherholung spielen eine wichtige Rolle in der Teilstrategie Verkehr, da die damit verbundene Mobilität tendenziell weiterhin zunimmt. Eine gute LV-Zugänglichkeit von Freizeitinfrastrukturen (Seebad, Campingplatz und Vogelwarte, aber z.B. auch eine Feuerstelle im Naherholungsgebiet) ist für eine nachhaltige Mobilität im Freizeitverkehr sehr wichtig. Das LV-Netz für Freizeit- und Naherholung setzt sich aus den landschaftlich geprägten und strukturierenden Fuss- und Velorouten (Uferweg, Flurwege in der Landschaft), den Freizeitrouten und allen nationalen und regionalen Routen sowie den Wanderwegen zusammen.

Das Fuss- und Veloverkehrsnetz wird vervollständigt durch ein feinmaschiges, untergeordnetes Netz von attraktiven und direkten Zugangswegen zu den Bushaltestellen. Dadurch können die Synergien zwischen ÖV und LV (Intermodalität) genutzt werden und zu einer Reduktion der MIV-Abhängigkeit und einer nachhaltigen, platzsparenden Mobilität beitragen.

Motorisierter Individualverkehr

Der MIV wird in Sempach als Zentrum einer ländlichen Region weiterhin eine wichtige Rolle einnehmen. Daher muss der Fokus auf einer siedlungsverträglichen Verkehrsabwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets liegen. Der Kontext, die Nutzung und die Quartierstruktur sollen im Strassenraum erkennbar sein. Es geht um eine Anpassung des Strassenraumes sowie eine Umgestaltung und Aufwertung der drei Hauptstrassen zu attraktiven Lebensadern. Dank der beschränkten Frequenzen (DWV zwischen 7'000 und 10'000) gibt es hier viele Möglichkeiten. Wichtig sind eine reduzierte Innerortsgeschwindigkeit (Tempo 50 signalisiert, 30 bis 40 km/h angestrebt durch angepasste Gestaltung) und eine klare Markierung der Ortseingänge («Pfortnerung», Bremswirkung).

Innerhalb der Quartiere sind alle (radialen) Quartiersammelstrassen Tempo-30-Zonen, (untergeordnete) Wohnstrassen werden – mit entsprechenden Massnahmen – Begegnungszonen (Tempo 20). Bei der Verbindung Beromünsterstrasse wird gegenüber heute eine tiefere Geschwindigkeit angestrebt. Die Strasse soll als Verbindung zwischen den zwei wichtigsten historischen Ensembles der Gemeinde und als Zufahrt von verschiedenen Wohnsiedlungen gestalterisch und betrieblich zu einer Innerortsverbindung werden. Im Weiler Kirchbühl wird eine Begegnungszone eingerichtet.



Les Breuleux, Kantonsstrasse: Gestaltung als siedlungsinterne Strasse, optische Einengung der Fahrbahn durch breite Rinnen (Bild: vdw)



Dietikon, Hofackerstrasse: Gestaltung einer untergeordneten Wohnstrasse als Begegnungszone, Rolle als nachbarschaftlicher Treffpunkt (Bild: vdw)

Umfahrungsstrasse Sempach Station – Rainerstrasse

Die neue Umfahrungsstrasse soll als langfristige Option in die Strategie aufgenommen werden.

Parkierung

Generell sollen Minimalvorgaben der Anzahl Parkplätze auf privatem Eigentum abgebaut werden, damit der Grundeigentümer mehr Handlungsfreiheiten erhält und er standort- und wohnungsmixspezifische Rahmenbedingungen berücksichtigen kann. Dabei sollen aber insbesondere bei grösseren Wohnungen weiterhin zwei Parkplätze pro Wohneinheit realisierbar sein. Ein Bandbreitenmodell ist in die zukünftigen Parkplatzreglemente zu integrieren.

Im öffentlichen Raum sollen die Parkplätze weiterhin bewirtschaftet werden. Im Rahmen einer Aufwertung des Städtlis und in Zusammenhang mit zentrumsnahen Entwicklungen ist eine Umlagerung von Parkplätzen möglich, so dass im Städtli die Anzahl der oberirdischen Parkplätze im öffentlichen Raum im Zusammenhang mit einer Realisierung einer «Quartiergarage» z.B. im Gebiet Stadtweiher (z.B. für Anwohner) reduziert werden könnte. Gleichzeitig soll bei den oberirdischen Parkplätzen im Städtli der Fokus auf Kurzzeitparkplätze liegen. Dies ist besonders für den Erhalt bzw. das Funktionieren von stadtorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten zentral.

Gleichzeitig sollen grössere private öffentlich zugängliche Parkplatzanlagen ausserhalb des Städtlis (z.B. Coop Seesatz) kurz- bis mittelfristig ebenfalls bewirtschaftet werden.

3. Entwicklungspotenziale

3.1 Übersicht Entwicklungspotenziale

In der nachfolgenden Karte sind – u.a. im Hinblick auf die Phase 2 zu den Planungsinstrumenten – die verschiedenen Nutzungspotenziale in den Bereichen Wohnen, Misch-, Kern- und Arbeitsnutzung, öffentliche Zwecke sowie Sport- und Freizeitanlagen aufgeführt und anschliessend kurz beschrieben.

Mit der im Rahmen der Phase 2 vorzunehmenden Umstellung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer werden sich auch in den weiteren Quartieren grundsätzlich gewisse zusätzliche Entwicklungsspielräume ergeben.

Die in den Kap. 3.2.3 und 3.2.4 bei den verschiedenen Entwicklungsgebieten aufgeführten Einwohnerpotenziale stellen eine erste Abschätzung dar, welche im Rahmen der nächsten Schritte zu konkretisieren ist.

Grundsätzlich sollen für die verschiedenen Entwicklungsgebiete zu gegebenem Zeitpunkt qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden, um eine hohe architektonische, wie auch Freiraumqualität zu erreichen.

Im Rahmen von Entwicklungsvereinbarungen mit den Grundeigentümern soll zudem bei Neueinzonungen und in Schlüsselarealen mit grösserem Verdichtungspotenzial eine Etappierung zur Steuerung der Bevölkerungsentwicklung geprüft werden.

In der nachfolgenden Karte sowie in der entsprechenden Beschreibung werden folgende Literas unterschieden:

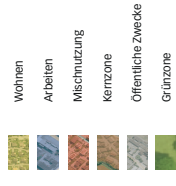
- Kleinbuchstaben: Anpassungen in bisher eingezonten Gebieten
- Grossbuchstaben: Anpassungen in bisher nicht eingezonten Gebieten.

Stadt Sempach

Nutzungen: Entwicklungspotenziale

25.01.2018

Nutzungen (Ist-Zustand, generalisiert)



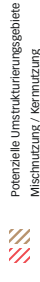
Bauzonenreserven (Ist-Zustand)



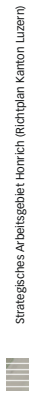
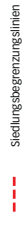
Potenzielle Erneuerungs-/Verdichtungsgebiete



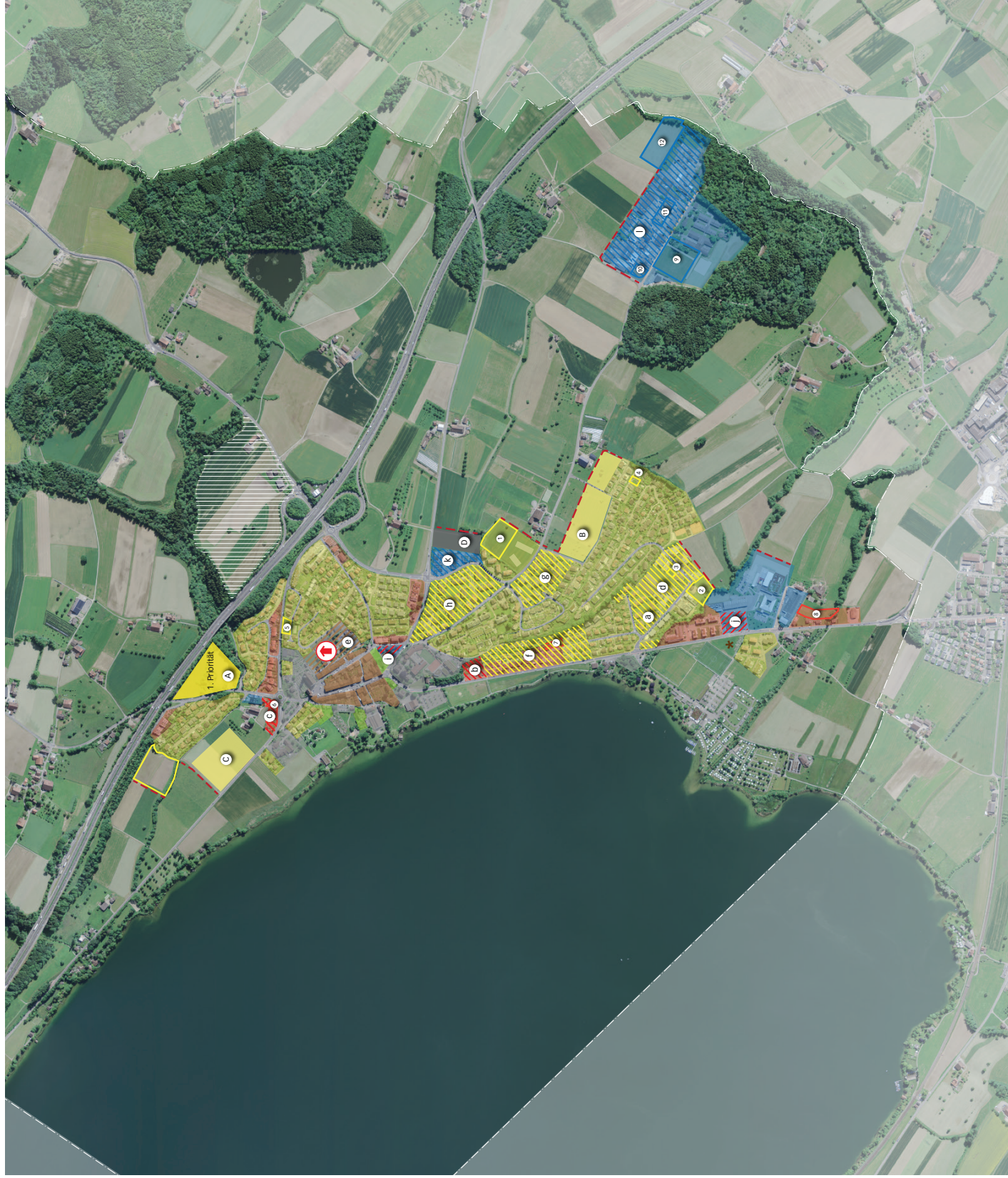
Potenzielle Umstrukturierungsgebiete



Potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete



ecoptima ag
Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH



3.2 Reserven und Potenziale «Wohnen» sowie «Kern- und Mischnutzung»

3.2.1 Bauzonenreserven

Wohnen

In Sempach sind neben der Zihlweid, welche noch keine rechtskräftige Wohnzone ist, und der Bauzonenreserve im Gebiet Martinshöhe (2. Etappe) nur noch einzelne kleinere Bauzonenreserven Wohnen vorhanden (s. Karte Seite 73, Nr. 2–5).

Mischnutzung

Die noch vorhandenen Bauzonenreserven im Bereich Mischnutzung befinden sich südöstlich des Meierhofs, bei der Gärtnerei an der Luzernerstrasse und südlich des Gebiets Seesatz (Nr. 6–8).

3.2.2 Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete: Laufende Planungen

In Sempach laufen zurzeit bereits mehrere Planungen im Bereich Erneuerung / Verdichtung. Aufgrund des fortgeschrittenen Bearbeitungsstandes sollen diese ausserhalb bzw. vor der ordentlichen Ortsplanungsrevision der Gemeindeversammlung unterbreitet werden.

Wohnen

- a) **Wohnüberbauung Feld/Hubelstrasse:** In diesem Gebiet soll mit Ersatzneubauten der rund 30 Jahre alten Mehrfamilienhaussiedlung eine massvolle Verdichtung erreicht werden. Dafür sind ein Bebauungsplan und eine Zonenplanänderung erforderlich. Die Behandlung in der Gemeindeversammlung ist für den Frühling 2018 vorgesehen.

Mischnutzung

- b) **Seefeld:** Dieses im nördlichen Teil der Luzernerstrasse liegende Areal ist heute stark unternutzt. In diesem Gebiet wird eine Umstrukturierung und Verdichtung angestrebt. Dazu wurde ein begleitetes Konzeptverfahren durchgeführt. Die Verabschiedung des erforderlichen Bebauungsplanes und die Behandlung der Zonenplananpassung in der Gemeindeversammlung sind spätestens bis Ende 2018 vorgesehen.
- c) **Überbauung Meierhof:** Dieses Areal liegt in der sensiblen Zone zwischen dem denkmalgeschützten Meierhof und dem Städtli. Das Projekt zur Bebauung wurde mittels Studienauftrag entwickelt. Dafür sind ein Bebauungsplan und eine Zonenplanänderung erforderlich. Die Behandlung in der Gemeindeversammlung ist bis spätestens Ende 2018 vorgesehen.

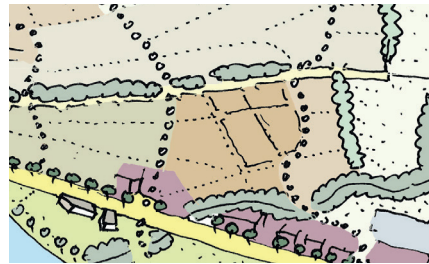
3.2.3 Potenzielle Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete gemäss REK

d) Stima-Areal

Das Stima-Areal liegt im Gebiet Feld. Diese gut 1 Hektar grosse Fläche wird heute z.T. noch gewerblich genutzt. Das Areal ist stark unternutzt und soll aufgrund seiner Lagequalität (Nähe zur Luzernerstrasse mit entsprechenden ÖV-Haltestellen sowie zum Coop) Richtung Wohnen umstrukturiert werden. Ein Quartier mit kleinstädtischem Charakter wird hier angestrebt (Einwohnerpotenzial ca. 120–160 Einwohner). Bei der Weiterentwicklung dieses Gebietes ist auch auf die Durchlässigkeit für den Fussverkehr beispielsweise zwischen Feldweg und Hubelstrasse zu achten. Wichtig ist ebenfalls ein sanfter Übergang zu den durchgrünten Wohngebieten am Hang.



Stima-Areal



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

e) Stadtweiher

Das Areal Stadtweiher grenzt östlich an den historischen Ortskern von Sempach und schliesst westlich an ein Einfamilienhausquartier an. Heute befinden sich auf dem Areal eine Holzbauwerkstatt, die Wertstoffsammelstelle, ein Parkplatz, eine Garage, das Feuerwehrlokal und diverse Werk- und Lagerräume sowie Gärten.



Stadtweiher



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

Der Stadtweiher bietet sich u.a. aufgrund der sehr zentralen Lage für eine Aufwertung, Umstrukturierung und Verdichtung an. Als erweiterte Kernzone kann das Gebiet Stadtweiher dabei eine wichtige Rolle zur Stärkung der Altstadt übernehmen. Hier sind ergänzende Zentrumsnutzungen und -funktionen (z.B. Quartiergarage, Freiraum) möglich. Ortsbaulich ist ein harmonischer Übergang zwischen Städtli und Wohnquartier Weihermatte zu suchen. Beim Stadtweiher soll zum heutigen Zeitpunkt noch ein breites Spektrum an möglichen Nutzungen offen gehalten werden.

Im Vordergrund stehen

- die Stärkung des Städtlis im Zusammenspiel mit dem Stadtweiher als Zentrumsschwerpunkt
- die Schaffung von Wohnraum (Einwohnerpotenzial ca. 50–150 Einwohner). Der Stadtweiher eignet sich aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen u.a. als Standort für altersgerechtes Wohnen.

Für diese Nutzungen ist auch von grosser Bedeutung, dass die Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Diesbezüglich soll auch die Offenlegung des Weihers geprüft werden.

Eine Umstrukturierung und Verdichtung dieses Areals ist unter Berücksichtigung u.a. des ISOS umzusetzen. Im ISOS steht: Im Gebiet Stadtweiher haben sich früher «Pflanzgärten der Altstadt» befunden. (...) «Dank den locker in grossen Gärten liegenden Bauten bestehen aus dem im Osten an die Altstadt angrenzenden Wohnquartier (IV) interessante Durchblicke auf die alten Stadtteile. (...) In der Nahumgebung der Altstadt ist die Bauhöhe auf zwei, maximal auf drei Geschosse zu beschränken». Identität und Massstab sind hier von grosser Wichtigkeit.

f) Luzernerstrasse

Das Gebiet entlang der Luzernerstrasse weist eine eher geringe Dichte und verschiedene Gebäude aus den 1970 bis 1990er Jahre auf. Unter anderem aufgrund der guten ÖV-Erschliessung und im Zusammenspiel mit der Aufwertung des Strassenraumes wird in diesem Gebiet eine Weiterentwicklung angestrebt (Einwohnerpotenzial ca. 15–30 Einwohner).

Ein klarer Bezug zwischen Strasse und Bebauung (Haupteingänge sind zur Strasse orientiert, offene Fassadengestaltung, offene Vorplätze oder repräsentative Vorgärten) ist in diesem Gebiet von zentraler Bedeutung. Der Fokus liegt auf Wohnnutzungen, im Erdgeschoss sind auch gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungen möglich. Wichtig ist die Sicherung bzw. Aufwertung der Querverbindungen für den Langsamverkehr.



Luzernerstrasse



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

g) Hubelweid/Mattweid und h) Hültschern/Grünhalde

Die Mehrfamilienhaussiedlungen Hubelweid/Mattweid sowie Hültschern und Grünhalde, welche zwischen ca. 1970 und 1990 erstellt wurden, müssen in den nächsten Jahren aufgrund des Alters saniert werden. Insbesondere bei diesen Mehrfamilienhaussiedlungen sollen dabei Überlegungen

zu einer Weiterentwicklung vorgenommen werden (z.B. Verdichtung durch effizientere Erschliessungsstruktur, Ersatzneubauten) (Einwohnerpotenzial ca. 100–150 Einwohner). Wichtig ist, dass bestehende Qualitäten (z.B. grosszügige Grünflächen bei der Überbauung Hültschern) erhalten werden.



Hubelweid



Hültschern

i) Areal Hildisriederstrasse

Beim Areal Hildisriederstrasse soll eine Umstrukturierung in Richtung Mischnutzung geprüft werden. Konkretere Vorstellungen sowie das verkehrliche Zusammenspiel sollen im Rahmen der weiteren Planung zum Gebiet Stadtweiher aufgezeigt werden.

j) Seesatz

Im Gebiet Seesatz (Bereich Coop) soll künftig ebenfalls eine Mischnutzung ermöglicht werden.

3.2.4 Potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete

Als potenzielle Siedlungserweiterungsgebiete werden folgende Flächen definiert:

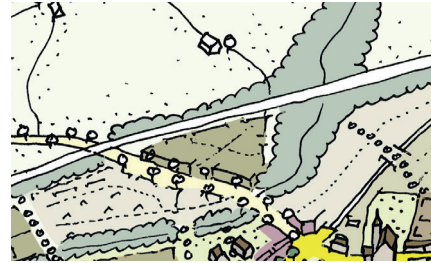
Mittelfristig
(1. Priorität)

A) Wygart

Das Gebiet Wygart liegt rund 300 bis 600 m vom Städtli entfernt und grenzt südlich an das Wohnquartier Büelmatt an. Diese rund 2 ha grosse Fläche weist eine leichte Neigung auf und eignet sich für ein Wohnquartier in mittlerer Dichte (Einwohnerpotenzial rund 140–170 Personen). Das Gebiet ist mit dem ÖV gut erschlossen: Es liegt im Einzugsbereich (ca. 300 m) der Bushaltestelle «Sempach Stadt, Meierhöfli». Im Süden ist die Fläche durch den Meierhofbach, im Osten durch Wald, im Norden durch die Autobahn und im Westen durch die Beromünsterstrasse abgegrenzt. Über diese Strasse sowie über die Lebernhole kann die Erschliessung durch den Fuss- und Veloverkehr sowie durch den MIV erfolgen.



Wygart



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

Langfristig

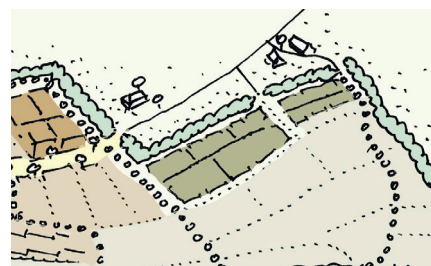
B) Friedheim/Benziwinkel

Das Gebiet Friedheim/Benziwinkel liegt oberhalb des Bänziwinkelhogers. Das relativ flache Gelände (ca. 2.5 ha bzw. 0.7 ha) eignet sich grundsätzlich für Wohnungsbau. Heute ist das Gebiet Friedheim/Benziwinkel jedoch kaum durch den ÖV erschlossen. Das gesamte Gebiet liegt ausserhalb eines Einzugsbereichs einer Bushaltestelle (300 m). Soll dieses Gebiet baulich genutzt werden, so sollte – gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans – die ÖV-Erschliessung bzw. die Erreichbarkeit zu einer ÖV-Haltestelle verbessert werden.

Eine Entwicklung dieses Gebiets kann eine Klärung des Siedlungsrandes im östlichen Gebiet der Stadt Sempach mit sich bringen. Sempach prüft dabei, ob ein allfälliges neues Quartier von der Gotthardstrasse leicht zurückversetzt sein sollte. Damit lassen sich Konflikte mit der Rolle als Allmendzubringer vermeiden. Das Einwohnerpotenzial der Flächen Friedheim und Benziwinkel beträgt rund 150–200 bzw. 45–60 Personen.



Friedheim / Benziwinkel



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

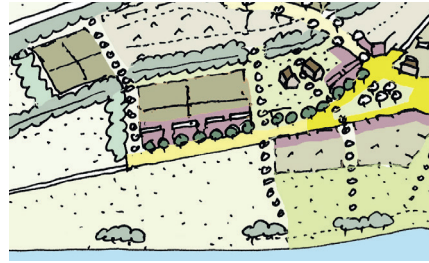
Langfristig

C) Seematte

Die Seematte liegt westlich des Meierhofs am westlichen Ortseingang von Sempach. Die rund 3 ha grosse Fläche ist im Süden durch die Eicherstrasse und im Norden durch den Meierhofbach abgegrenzt. Die Fläche ist durch die Bushaltestelle «Sempach Stadt, Meierhöfli» erschlossen. Dank der guten ÖV-Erschliessung sowie der Nähe zum Städtli (ca. 300–700 m entfernt) und zum See eignet sich diese Fläche als Wohnstandort. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche würde dazu beitragen, das Städtli wieder verstärkt zum Mittelpunkt der Gemeinde werden zu lassen (Einwohnerpotenzial rund 180–220 Personen) und könnte eine Klärung beim westlichen Ortseingang von Sempach mit sich bringen.



Seematte



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild

Eine Entwicklung auf dieser Fläche stellt jedoch auch eine städtebauliche Herausforderung dar und erfordert eine sehr grosse Sorgfalt in Bezug u.a. auf den östlich liegenden Meierhof und auf die Gestaltung des Ortseingangs. Wichtige zu beachtende Elemente bei einer Entwicklung der Seematte sind auch die Beibehaltung eines grosszügigen Grünraums entlang des Meierhofbaches und ein klarer Bezug zwischen Bebauung und Eicherstrasse (Haupteingänge zur Strasse orientiert, offene Fassadengestaltung, offene Vorplätze oder repräsentative Vorgärten).

Weiteres Vorgehen Gemäss Vorgaben des Kantons können bis 2035 Flächen für max. 392 (ohne Bonus) bzw. 534 Einwohner (mit Bonus) eingezont werden (s. auch Kap. 1.2, Teil F). Dabei sind auch die Vorgaben betr. Grösse der Siedlungsfläche zu berücksichtigen (s. Kap. 1.4, Teil F). Als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet mit 1. Priorität wird das Gebiet Wygart definiert. Unter anderem aufgrund der öffentlichen Mitwirkung steht dieses Gebiet mittelfristig für eine bauliche Entwicklung im Vordergrund und soll in der Phase 2 der Ortsplanungsrevision (Erarbeitung der Planungsinstrumente) zur Einzonung vorgeschlagen werden. Bei der weiteren Planung des Gebiets Wygart werden die Schutzziele gemäss ISOS zu beachten sein. Aufgrund der Nähe zur Nationalstrasse A2 ist zudem den raumplanerischen Vorgaben bezüglich Störfallvorsorge Rechnung zu tragen. Grundsätzlich müssen ausserdem bei Einzonungen die FAT-Richtlinien berücksichtigt werden.

Die Gebiete Seematte und Friedheim/ Benziwinkel sollen hingegen im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision auch aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums nicht eingezont werden. Im Falle einer späteren Einzonung dieser Gebiete oder einer Teilmenge davon ist eine sorgfältige Interessenabwägung bzw. Kompensation hinsichtlich der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen vorzunehmen sein. Beim Gebiet Seematte sind zusätzlich die Schutzziele gemäss ISOS zu berücksichtigen.

3.3 Reserven und Potenziale «Arbeiten»

3.3.1 Bauzonenreserven

Bauzonenreserven im Bereich Arbeiten liegen ausschliesslich im Gebiet Allmend. In diesem Gebiet befinden sich heute insgesamt rund 2.8 ha unüberbaute Flächen (Nr. 9–12).

3.3.2 Potenzielle Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete

k) Ebersmoos und l) Allmend

In den Arbeitsgebieten Ebersmoos und Allmend wird eine bessere Ausnutzung der bestehenden Arbeitsflächen angestrebt. Gleichzeitig soll im Gebiet Ebersmoos der Siedlungsrand geklärt werden. In beiden Gebieten soll auch auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes geachtet werden.

3.4 Potenziale «Zone für öffentliche Zwecke»

Mit der angestrebten Umstrukturierung des Stadtweihers ist es notwendig, einen Ersatzstandort für Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle und Jugendraum zu finden. Letzterer könnte weiterhin Platz in diesem Gebiet finden.

Bei der Feuerwehr ist es wichtig, dass der Standort nahe am Siedlungsgebiet liegt und die Strasse wenig staugefährdet ist. Solche Voraussetzungen sind auch für den Werkhof von Bedeutung. Bei der Feuerwehr Sempach bzw. Oberer Sempachersee, welche auch die Gemeinden Eich und Hildisrieden abdeckt, ist zudem die rasche Erreichbarkeit des übergeordneten Strassennetzes relevant. Ein Standort angrenzend an das heutige Siedlungsgebiet entspricht der übergeordneten Zielsetzung einer kompakten Siedlungsentwicklung.

In Bezug auf die Entsorgungsthematik wird für Kompartimente, die häufig genutzt werden (z.B. Papier, PET, Glas) nach Möglichkeit ein unterirdisches Entsorgungssystem in den Quartieren (inkl. Städtli) angestrebt. Für weitere Wertstoffe ist eine regionale Lösung zu finden.

D) Ebersmoos

Aufgrund der obenstehenden Überlegungen wird das Gebiet Ebersmoos als potenzieller Ersatzstandort für Feuerwehr und Werkhof definiert. Dieser Standort liegt östlich der heutigen Arbeitszone Ebersmoos. Der Standort ist über die Rainerstrasse erschlossen und über die in unmittelbarer Nähe liegende Schlachtstrasse an die Umfahrungsstrasse bzw. an die Sempacherstrasse Richtung Hildisrieden angeschlossen. Bei einer Entwicklung und Gestaltung dieses Gebietes ist u.a. eine Verlegung des Baches beispielsweise entlang der Rainerstrasse zu prüfen. Zudem wird hier eine sorgfältige Interessenabwägung bzw. Kompensation hinsichtlich der Beanspruchung von Fruchtfelächflächen vorzunehmen sein.

3.5 Potenziale «Zone für Sport- und Freizeitanlagen»

Bei einem entsprechenden Bedarf besteht gemäss «Richtplan Seeland» die Möglichkeit, in diesem Bereich eine Dreifachturnhalle zu erstellen. Eine solche Massnahme ist im Richtplan als Option festgehalten.

Anhang

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

BfS	Bundesamt für Statistik
DWV	Durchschnittlicher Werktagsverkehr
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
EW	EinwohnerInnen
FAT-Richtlinien	Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik
GV	Gemeindeversammlung
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
ha	Hektare
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
KRP	Kantonaler Richtplan
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPK	Ortsplanungskommission
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft (Kanton Luzern)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
SR	Stadtrat
VZ	Volkszählung

Anhang 2 Qualitatives und quantitatives Wachstum der Wohnbevölkerung

Sempach strebt in der Periode bis 2045 ein moderates quantitatives Wachstum an.

Die Zielsetzung eines qualitativen Wachstums kann einerseits durch eine Innenentwicklung (Verdichtung / Umstrukturierung) und andererseits durch eine massvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets an geeigneten Lagen erfolgen. Im Bereich Innenentwicklung kann insbesondere ein Wohnungsangebot für kleinere Haushalte (z.B. Wohnungen für 1 bis 3 Personen-Haushalte (u.a. für Junge) sowie seniorengerechte Wohnungen u.a. in unmittelbarer Nähe zum Städtli) und in den Siedlungserweiterungsgebieten ein Angebot u.a. auch für Familien geschaffen werden.

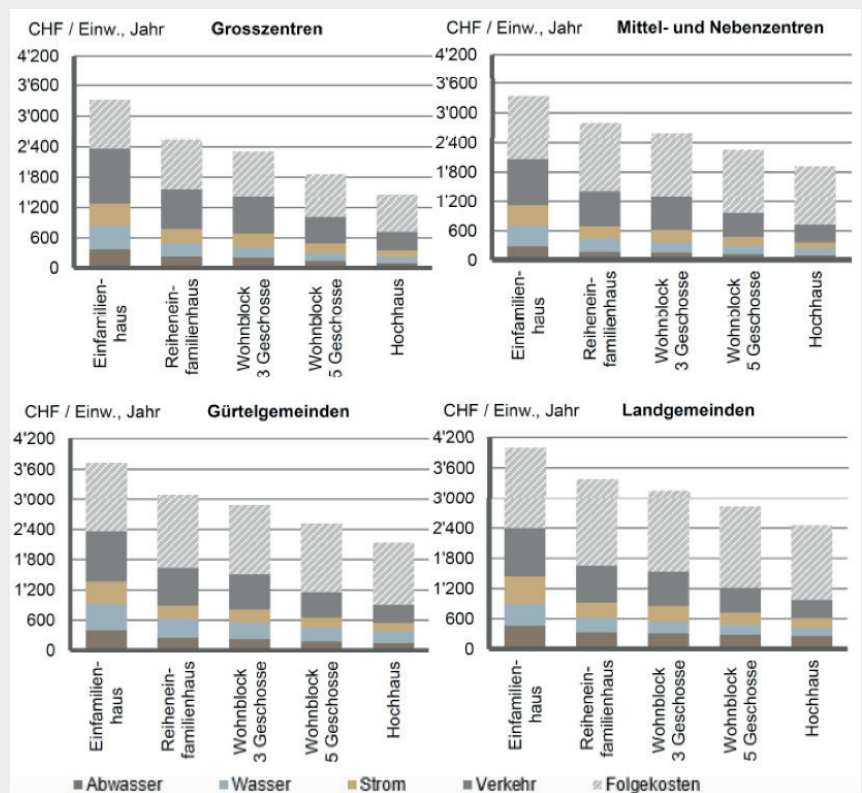
Exkurs: Auswirkungen des Wachstums bzw. der Siedlungsstrukturen, Erkenntnisse aus der bestehenden Literatur

In den letzten Jahren 15 bis 20 Jahren wurden seitens des Bundes, von Kantonen und Gemeinden verschiedene Studien erarbeitet, welche den Zusammenhang zwischen Siedlungsstrukturen und Kosten aufzeigen. Nachfolgend sind wichtige Erkenntnisse aus drei Studien aufgeführt:

«Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungstypen» (Ecoplan, 2017)

Diese Studie geht von der Studie «Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten» (Ecoplan, 2000) aus. Bereits diese hatte gezeigt, dass mit einer verdichteten Bauweise und kompakten Siedlungsformen pro Kopf Infrastrukturkosten eingespart werden können. Die Studie aus dem Jahr 2017 hat diese Resultate überprüft. Die aktualisierten Zahlen zeigen erneut, dass die möglichen Einsparungen mit einer verdichteten Siedlungserweiterung bedeutend sind.

Eine verdichtete Siedlungsentwicklung nach innen kann in den Bereichen Wasser, Abwasser, Strasseninfrastruktur und Strom (Netz) zwei bis dreimal günstiger pro Kopf sein, als eine Neuerschliessung mit flächenmässiger Ausdehnung. Da die Nutzniessenden der Infrastruktur nicht für die vollständige Finanzierung aufkommen, belasten diese höheren Kosten nicht nur die privaten Haushalte, sondern auch die Allgemeinheit.



Durchschnittliche Infrastrukturkosten unterschiedlicher Siedlungs- und Ortstypen, in CHF/ Einwohner und Jahr (Quelle: ecoplan 2017)

«Kommunale Raumplanung zwischen Aufwand und Ertrag, Finanzielle Konsequenzen siedlungsplanerischer Massnahmen» (Kanton Aargau, 2001)

Die Art der weiteren Siedlungsentwicklung einer Gemeinde hat Auswirkungen auf ihre künftigen Aufwendungen und Erträge. Diese Auswirkungen hängen wesentlich von der Grösse der Gemeinde und ihrem bereits vorhandenen Infrastrukturangebot und dessen Auslastungsgrad ab. Verdichtetes Bauen im bereits weitgehend überbauten Gebiet führt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Erschliessungsanlagen. Die Studie zeigt auch, dass der jährliche Einkommenssteuerertrag pro m² Parzellenfläche in Mehrfamilienhäusern höher als in Einfamilienhäusern ist.

Massnahmen, die zu einem Sprungwachstum führen sind zu vermeiden. Zusammenfassend und vereinfachend können die Prioritäten aus der Kostenoptik der Gemeinden wie folgt lauten: «Auffüllen» vor «Erweitern» und häufig kleinere Überbauungen als selten eine im Verhältnis zur Gemeinde grosse Überbauung.

Studie zur Gemeinde Nottwil (I. Willmann, 2016)

Gemäss der für die Gemeinde Nottwil im Jahr 2016 durchgeführten Studie, übertreffen in neu gebauten Einfamilienhausgebieten die Kosten, welche die Bewohner verursachen, die Steuererträge (u.a. aufgrund Schulkosten). Bei Mehrfamilienhäusern ist das Finanzrisiko aufgrund der grösseren Altersdurchmischung geringer als bei Einfamilienhäusern.

Auswirkungen und finanzielle Tragfähigkeit der angestrebten Entwicklung in Sempach

Die angestrebte Entwicklung mit Verdichtungs- und Erneuerungsgebieten sowie mit punktuellen Siedlungserweiterungsgebieten im Umfeld des Städtlis kann verschiedene positive Auswirkungen mit sich bringen wie z.B.

- eine bessere Durchmischung der Bevölkerung in Bezug auf die Altersstruktur
- eine Stärkung des Städtlis
- eine bessere Auslastung der ÖV-Linien.

Eine erste Abschätzung hat gezeigt, dass mit dem Mengengerüst 2045 grundsätzlich kein Bedarf an zusätzlichen grösseren Infrastrukturen generiert wird:

Schulinfrastruktur

Im Jahr 2013 wurde für die Schulraumerweiterung von rund 600 Schülerinnen und Schülern ausgegangen. Gemäss den vorgenommenen Abklärungen, welche die bisher bekannten Entwicklungen berücksichtigt haben, bedingt die erwartete Bevölkerungsentwicklung von 0.7% pro Jahr keine Erweiterung der Schulinfrastrukturen. Die Schülerzahlenentwicklung ist weiterhin engmaschig zu verfolgen.

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist auf die Dimensionen des Mengengerüsts 2045 ausgelegt. Die heutige ARA ist auf ca. 15'000 Einwohner dimensioniert. Heute leben in Sempach gut 4'000 und in Neuenkirch ca. 7'000 Personen. Es bestehen diesbezüglich somit auch in Zukunft keine Kapazitätsprobleme.

Verkehrsinfrastruktur

In Bezug auf Verkehrsinfrastrukturen müssen aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums keine neuen Strassen gebaut werden. Eventuell werden neue Bushaltestellen erforderlich. Deren Finanzierung erfolgt über die Laufende Rechnung. Die Kostenverteilung auf die Gemeinden findet auf der Basis der Anzahl Haltestellen und des Taktes statt. Neue Bushaltestellen sowie angestrebte Verbesserungen für den Fuss- und Veloverkehr können für die Stadt einen gewissen Kostenfaktor darstellen.

Anhang 3 Resultate der Mitwirkung

Auswertung der Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zum Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Sempach dauerte vom 27. Juni bis zum 15. September 2017. An der Mitwirkung beteiligten sich der Kanton Luzern, drei Parteien, zwei Vereine/Verbände, die Korporation, die Altstadtkommission und die Baukommission sowie 98 weitere Mitwirkende, hauptsächlich Privatpersonen. Aufgrund der Stellungnahmen wurde ein detaillierter Mitwirkungsbericht erstellt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass viele positive Rückmeldungen und Stellungnahmen eingegangen sind und die im Räumlichen Entwicklungskonzept Sempach aufgeführten Stossrichtungen insgesamt als richtig beurteilt werden. Bemerkungen oder Kritikpunkte fokussieren sich insbesondere auf folgende Themen:

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerungszahl der Schweiz und auch diejenige des Kantons Luzern werden weiterhin steigen. Dabei wird das Wachstum primär in den städtischen Gebieten und in der Agglomeration sowie entlang der Hauptverkehrsachsen erfolgen. Entsprechend wäre Sempach als verkehrstechnisch auf der Entwicklungsachse Luzern – Zofingen – Olten gut erschlossene regionale Zentrumsgemeinde prädestiniert, überdurchschnittlich zu wachsen (um 1.5% möglich).

Die 0.7%/Jahr sind das Ergebnis einer breiten Analyse von Varianten während des Erarbeitungsprozesses des REK. Es wurden u.a. die kantonalen Prognosen und andererseits die Rückmeldungen aus der Bevölkerung einbezogen. Das aufgezeigte Bevölkerungswachstum liegt unter den kantonalen Prognosen für den Planungshorizont (Referenzszenario). Mit diesem moderaten Wachstum wird auch angestrebt, dass Sempach nicht schneller überaltert als die Gesamtschweiz.

Befürchtung der Überlastung von Infrastrukturen mit dem erwarteten Wachstum

Zur Infrastruktur (z.B. Schulen, Ver- und Entsorgung) wurden im REK entsprechende Abklärungen vorgenommen. Die bestehende Infrastruktur reicht für das aufgezeigte Wachstum aus (siehe auch Ausführungen im Anhang 2).

Ausschöpfung der inneren Potenziale vor neuen Einzonungen

Wie im REK festgehalten, steht bei der Ortsentwicklung die Siedlungsentwicklung nach innen im Fokus. Innenentwicklungen können jedoch aufgrund der Grundeigentümerverhältnisse nicht alle kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. Deshalb soll eine Doppelstrategie angewandt werden: Im Vordergrund stehen Innenentwicklungen und Umstrukturierungen. Diese sollen an geeigneter Lage durch eine moderate Siedlungserweiterung ergänzt werden. Soweit möglich wird angestrebt, mittels Vereinbarungen mit den Grundeigentümern in grösseren Gebieten eine etappierte Überbauung sicherzustellen.

Korridorentwicklung und Temporegime auf den Haupteinfallachsen

Innerortsstrassen sind nicht nur Verkehrsräume, sondern auch wichtige Freiräume. Mit der Korridorentwicklung wird einerseits eine Modalsplit-Verschiebung angestrebt, andererseits soll dadurch der Strassenraum attraktiver gestaltet und aufgewertet werden. Als kompakter Ort ist Sempach dafür besonders geeignet. Die ortsbauliche Rolle als Lebensader (Wohn- und Arbeitsort, Quartierschnittstelle, Treffpunkt, Aufenthaltsort usw.) wird gestärkt. Diese Rolle gewinnt an Bedeutung und wird neulich auch vom VSS (s. auch VSS-Leitfaden «Gestaltung von Hauptstrassen innerorts», 2017) angestrebt.

Auch der kantonale Richtplan sieht gemäss Koordinationsaufgabe M3-3 eine optimale Gestaltung der Kantonsstrassen in Siedlungsgebieten vor, welche die angrenzenden Grundstücke einbeziehen. Mit den neuen Mobilitätsentwicklungen empfiehlt die SVI (s. auch «Optimale Geschwindigkeiten Innerorts») generell Tempo 30 auf Innerortsstrassen, d.h. nur in Ausnahmefällen Tempo 50.

Wygart, Seematte und Friedheim / Benziwinkel

Die drei Gebiete sollen im REK belassen werden. Unter anderem aufgrund der öffentlichen Mitwirkung steht das Gebiet Wygart mittelfristig für eine bauliche Entwicklung im Vordergrund und soll entsprechend in der laufenden Ortsplanungsrevision eingezont werden. Die Gebiete Seematte und Friedheim/Benziwinkel sollen im REK (Horizont 2045) als potenzielle, langfristige Siedlungserweiterungsgebiete bestehen bleiben. Die 1. Priorität beim Gebiet Wygart wird im REK belassen. Die Bezeichnung «2. Priorität» bei der Seematte und beim Gebiet Friedheim/Benziwinkel wird gestrichen. Zudem wird im REK festgehalten, dass das Gebiet Wygart in der Phase 2 der Ortsplanungsrevision (Erarbeitung der Planungsinstrumente) zur Einzonung vorgeschlagen werden soll und dass die Gebiete Seematte und Friedheim / Benziwinkel im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision nicht eingezont werden sollen.

Seeallee / Seevogtey

Seit der Ortsplanungsrevision 2007 ist die Nutzung der Seevogtey emotional umstritten. Aus Sicht des Stadtrats ist der aktuelle Bau der Seevogteyscheune für das Erscheinungsbild und deren Nutzung suboptimal. Im Bereich Seevogtey ist zukünftig zur Stärkung der Synergien zwischen Seeufer und Städtli eine mit der Landschaft kompatible Entwicklung mit öffentlicher Nutzung denkbar. Die genaue Ausgestaltung, Abstimmung zwischen den verschiedenen Nutzungen, Bewirtschaftung usw. des Bereichs Seeallee/Seevogtey ist in einem separaten Projekt im Nachgang zur aktuellen Ortsplanungsrevision anzugehen und den Stimmberechtigten anschliessend zur Beschlussfassung vorzulegen. Dies wird im REK so festgehalten.

Verkehrsregime und Parkierung im Städtli

Der Durchgangsverkehr soll möglichst auf die heutige Umfahrungsstrasse gelenkt werden. Wie im REK festgehalten, soll der öffentliche Raum im Städtli – z.B. mit gestalterischen Massnahmen – noch stärker als Begegnungszone erkennbar werden. Die Stadtstrasse wurde 2007/08 neu gestaltet. Dafür wurden verschiedene Verkehrsgutachten erstellt, die sich mit dem Verkehrsregime im Städtli intensiv befasst haben (u.a. Einbahn,

Sperrung, zeitlich begrenzte Sperrungen). Die realisierte Lösung wurde gestützt auf eine umfangreiche Bevölkerungsumfrage sowie Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden erarbeitet. Bei der Projektierung der Schulhauskurve wurde das heutige Verkehrsregime nochmals mit einem Verkehrsgutachten überprüft und für richtig befunden. Einbahnsysteme und Sperrungen der Stadtstrasse führten zu Verkehrsumlagerungen, Suchverkehr und Mehrverkehr in der Oberstadt.

Eine Reduktion der oberirdischen Langzeitparkplätze im öffentlichen Raum, in Kombination mit einer (unterirdischen) Quartiergarage soll im Rahmen der weiteren Planung zum Stadtweiher geprüft werden. Wichtig für den Erhalt bzw. das nachhaltige Funktionieren von Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten sind Kurzzeitparkplätze. Im Städtli soll im öffentlichen Raum der Fokus auf diese Art von Parkplätzen gelegt werden.

Schulhauskurve
(u.a. Verkehr, Sicherheit, Gestaltung)

Der Stadtrat Sempach beabsichtigt einen Studienauftrag für die Umgestaltung des gesamten Bereichs der Schulhauskurve in Auftrag zu geben. Er ist diesbezüglich mit dem Kanton zurzeit noch in Verhandlung (s. auch «Korridorentwicklung» sowie «Erschliessung Allmend / Umfahrungsstrasse»).

Zu geringe Berücksichtigung / Behandlung der Erschliessung Allmend / Umfahrungsstrasse

Seit der Eröffnung der Autobahn im Jahr 1982 ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Achse Autobahnanschluss – Sempach Station feststellbar. In den letzten Jahren schwankte das Verkehrsaufkommen nach reger Bautätigkeit insbesondere in Sempach Station und der Aufhebung des Niveauüberganges in Sempach Station auf hohem Niveau und hat im 2015 nach einem vorübergehenden Rückgang wieder das Niveau von 2011 erreicht. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens ist ebenfalls die Schulhauskurve verstärkt belastet. Entsprechend wird seit Jahrzehnten wiederholt eine Erhöhung der Sicherheit bei der Schulhauskurve sowie die Realisation einer Umfahrungsstrasse Sempach Station – Allmend – Rainerstrasse gefordert. Zu beiden Themen wurden zahlreiche Varianten geprüft.

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz ist seit 1. Mai 2014 in Kraft. Der kantonale Richtplan stützt sich darauf ab. Gemäss diesen Vorgaben soll Kulturland geschont und die bauliche Entwicklung möglichst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden. Eine allfällige Erweiterung der Arbeitsplatzgebiete hat in den dafür vorgesehenen regionalen und kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) in gut erschlossenen Arealen zu erfolgen. Die Allmend ist kein ESP.

2016 wurde erstmals via Regionalen Entwicklungsträger (RET) Sursee-Mittelland die Allmend als möglicher ESP im Zusammenhang mit der Realisierung einer Umfahrungsstrasse von Sempach Station zur Rainerstrasse in die Räumliche Entwicklungsstrategie integriert. Zusätzlich setzt sich der RET Sursee-Mittelland dafür ein, dass die Umfahrungsstrasse in das nächste Strassenbauprogramm des Kantons aufgenommen wird (Topf C). Ohne diese Aufnahme in das Strassenbauprogramm des Kantons ist eine Erstellung der Strasse nicht möglich.

Im Entwurf des räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Sempach vom 14. Juni 2017 wurde die Umfahrungsstrasse und damit auch die Erschliessung Allmend zur Rainerstrasse als langfristige Option bezeichnet und deckt sich somit mit dem Bestreben des RET. Die Feedbacks des Mitwirkungsverfahrens haben gezeigt, dass die in den Plänen eingezeichnete Strasse (Umfahrungsstrasse und als Teilelement davon Erschliessungsstrasse Allmend) kaum wahrgenommen wurde. Entsprechend wird die Signatur der bereits im Entwurf eingezeichneten Umfahrungsstrasse im REK verdeutlicht.

Stellungnahme des Kantons

Die Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) und weitere zuständige Dienststellen des Kantons Luzern wurden ebenfalls zur Vernehmlassung des REK eingeladen.

Die rawi bestätigt die Entwicklungsmöglichkeiten von Sempach

a) im inneren sowie

b) von jährlich 0.75% bzw. ab 2031 von 0.65% für Neueinzonungen

Zusätzlich signalisiert die rawi die Möglichkeit eines Bonus für zusätzliche Einzonungen.

Die rawi beurteilt das REK als eine qualitativ hochstehende und quantitativ gut auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung. Das REK ermöglicht aus der Sicht der rawi eine ausgewogene, massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung. Die rawi begrüsst die bei den verschiedenen Entwicklungsgebieten vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren sehr.

Das REK wurde weiter von den zuständigen Dienststellen im Hinblick auf die Themen Verkehr und Erschliessung, Natur und Landschaft, Umwelt, Denkmalpflege und Archäologie beurteilt. Von diesen Stellen wurden u.a. Hinweise im Hinblick auf die Phase 2 (Erarbeitung der Planungsinstrumente) gemacht.

Fazit der Mitwirkung

Aufgrund der Mitwirkung wurden insbesondere zu folgenden Punkten materielle Anpassungen bzw. Präzisierungen vorgenommen:

- Gebiet Ebersmoos: Erneuerungs-/Verdichtungsgebiet Arbeiten statt Umstrukturierungsgebiet in Richtung Mischnutzung.
- Seematte und Friedheim/Benziwinkel: Aussage aufgenommen, dass diese zwei Flächen nicht im Rahmen der laufenden OPR eingezont werden sollen.

- Seeallee: Im Bereich der Seeallee (Seevogtey) ist zur Stärkung der Synergien zwischen Seeufer und Städtli eine mit der Landschaft kompatible Entwicklung mit öffentlicher Nutzung denkbar. Dabei soll eine Planung erfolgen – jedoch erst nach Beschlussfassung der Ortsplanungsrevision – und den Stimmberechtigten zur Entscheidungsfindung vorgelegt werden.
- Umfahrungsstrasse / Erschliessung Allmend: Die Signatur wurde verdeutlicht.

Zudem wurden weitere Hinweise und Ergänzungen u.a. zu den Themen Städtli als Zentrum, Fruchtfolgeflächen und ISOS ins REK integriert.