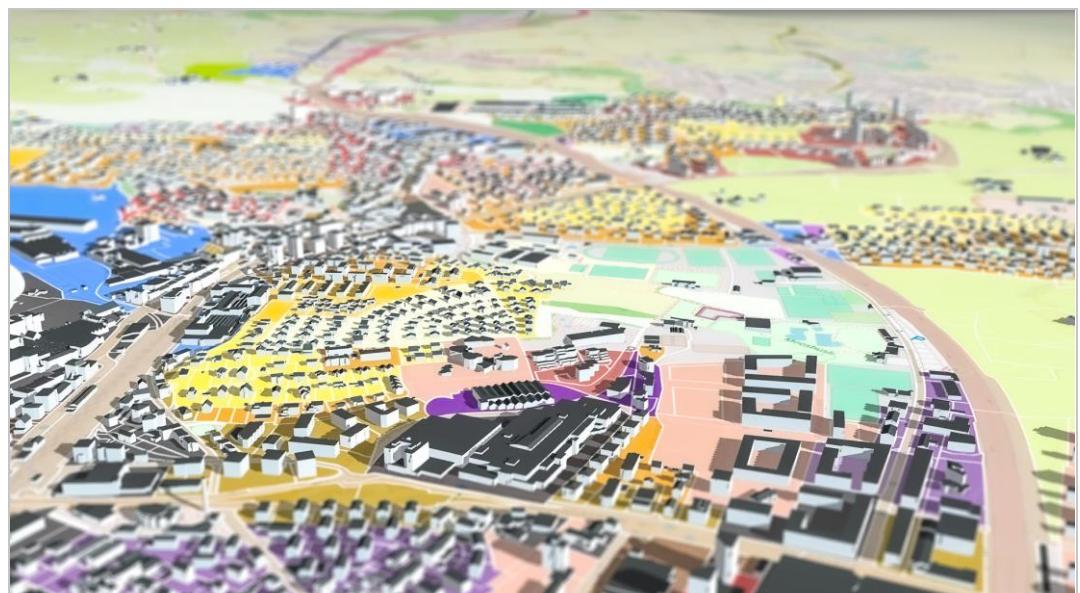


Revision der Ortsplanung

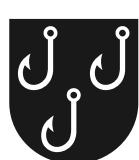
Beilage 2 zum Planungsbericht Änderungen des Zonenplans im Detail Quartierbetrachtung



Gemeinde Emmen
Revision der Ortsplanung

10. November 2025

Vom Gemeinderat am 19. November 2025 verabschiedet
zur 2. Lesung und Beschlussfassung im Einwohnerrat



Gemeinde
EMMEN

plan:team

Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Emmen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliuquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA 061 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
	Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch
	Linus Boog, MSc Geographie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	
Auftragsnummer	668.61
Version	4.0

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
2. Zentrumsgebiete	6
2.1 Zentrumsgebiet Bahnhof Emmenbrücke/ Seetalplatz/ Viscosistadt/ Schützenmatt	6
2.2 Zentrumsachse Gerliswilstrasse/ Gersagstrasse/ Rüeggisingerstrasse	8
2.3 Zentrumsgebiet Sprengi/ Neuenkirchstrasse	11
2.4 Zentrumsachse Seetalstrasse	12
2.5 Emmen Dorf	16
3. Quartierbetrachtungen	17
3.1 Wolfisbühl	17
3.2 Schönbühl	18
3.3 Obere Erlen	20
3.4 Erlenmatte	22
3.5 Listrig	24
3.6 Erlenring	25
3.7 Ghürsch	26
3.8 Riffigmatte	28
3.9 Riffig	30
3.10 Sprengi / Neuenkirchstrasse	32
3.11 Im Neuhof / Schönweid	34
3.12 Neuhof	35
3.13 Neu Erlen	36
3.14 Ober Emmenweid	38
3.15 Untere Erlen	40
3.16 Untere Wiese	42
3.17 Obere Wiese / Alp	43
3.18 Halde	45
3.19 Sprengimatt	47
3.20 Sprengihöhe	49
3.21 Ober Riffig	51
3.22 Chörbli	53
3.23 Bösfeld / Hohrüti	55
3.24 Schür	56

3.25 Mühlematt	58
3.26 Bachtalen	60
3.27 Adligen	61
3.28 Unter Kapf	63
3.29 Ober Kapf	65
3.30 Benziwil	67
3.31 Hübeli	69
3.32 Schaubhaus	71
3.33 Heubächli	73
3.34 Grudlig / Sonnenhof	74
3.35 Sonnenhof Süd	76
3.36 Gersag	78
3.37 Obere Halten	80
3.38 Sonnhalde	82
3.39 Untere Halten	84
3.40 Tan	86
3.41 Kolben	87
3.42 Rüeggisingen, südlicher Bereich	89
3.43 Herdschwand	91
3.44 Oberhof	94
3.45 Feldbreite	96
3.46 Lindenheim	98
3.47 Emmenfeld	100
3.48 Chilefeld	102
3.49 Grünmatt	104
3.50 Allmendli	105
3.51 Unter Grundhof	107
3.52 Unter Spitalhof	108
3.53 Ober Spitalhof	110
3.54 Emmen Dorf	112
3.55 Ober Grundhof	114
3.56 Meierhöfli	115
3.57 Altsagi / Emmenmatt	118
3.58 Waldibrücke/Wehri	121

1. Einleitung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planungsberichts werden die detaillierten Anpassungen in den einzelnen Quartieren in diesem separaten Bericht hergeleitet. Die Betrachtung fokussiert sich auf die Kern-, die Wohn- und die Wohn- und Arbeitszonen. Alle weiteren Zonen werden direkt im Planungsbericht abgehandelt.

Dabei findet eine Unterteilung in der Darstellung der Zentrumsgebiete, die grundsätzlich ein hohes öffentliches Interesse haben und in die übrigen Quartiere mit vorrangig Wohnnutzungen statt, die eher für die jeweiligen Quartierbewohnerinnen und –bewohner von Interesse sind.

Die grundsätzlichen Überlegungen werden im Planungsbericht in den Kapiteln 4.3, 4.4 und 4.5 abgehandelt.

2. Zentrumsgebiete

2.1 Zentrumsgebiet Bahnhof Emmenbrücke/ Seetalplatz/ Viscosistadt/ Schützenmatt

Die spezielle Kernzone (K-S) heisst weiterhin spezielle Kernzone (K-S).

Das **Viscosistadt**-Areal sowie die Grundstücke Nr. 13, 3660 und 2338 beim **Seetalplatz** bleiben in der K-S.

Das Gebiet entlang des Bahnhofplatzes und entlang der Gerliswilstrasse bis zur Centralstrasse (entspricht dem Baufeld A2 des Bebauungsplans Bahnhofplatz Nord A2/A3) wird ebenfalls der K-S zugewiesen.

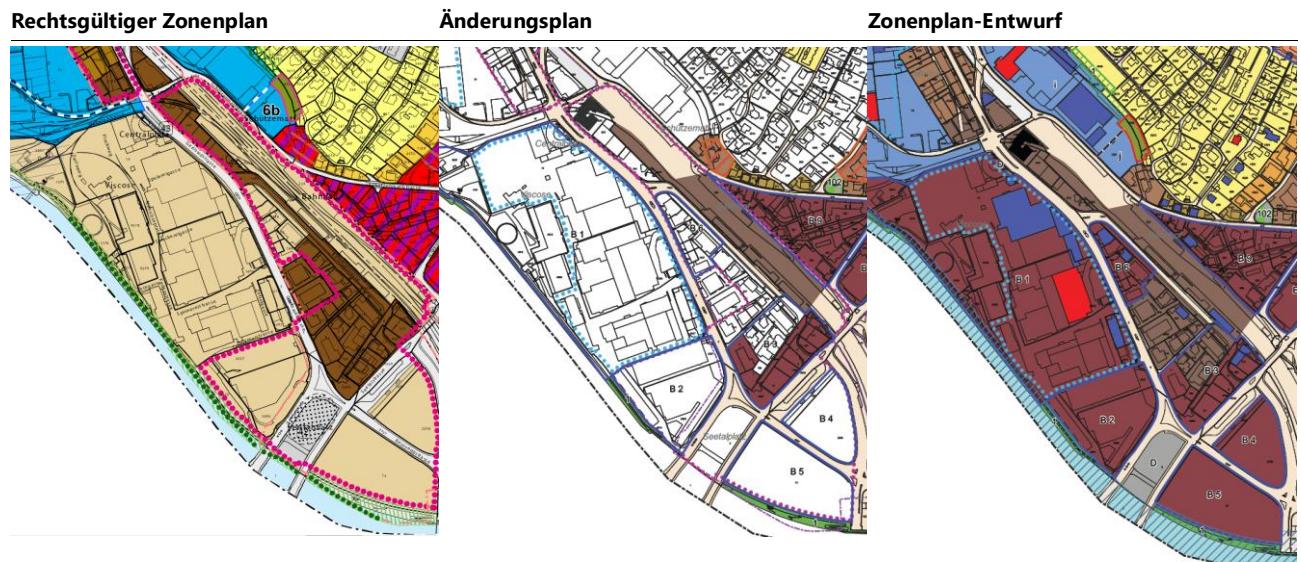
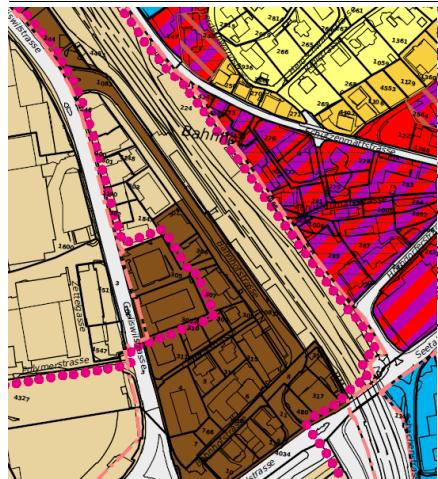


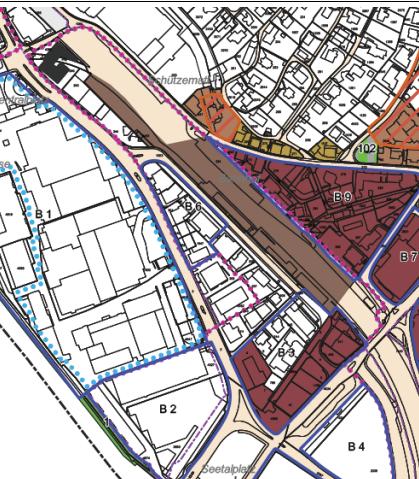
Tabelle 1: K-S Seetalplatz/ Viscosistadt

Das Bahnhofsgebiet (Gleisanlagen inkl. Bahnhof) befindet sich heute in der K-S und wird neu der Kernzone A zugewiesen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

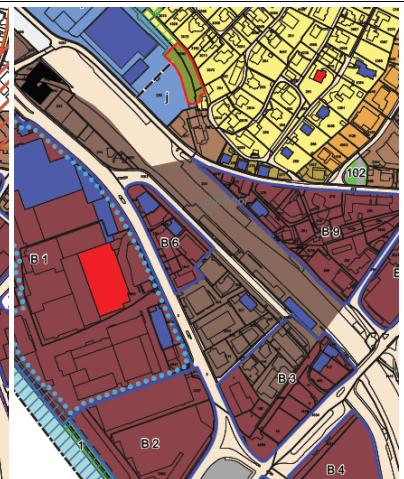
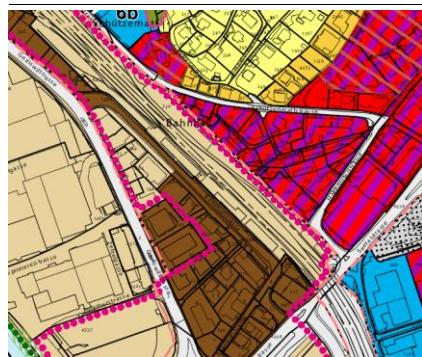


Tabelle 2: K-A Bahnhof Emmenbrücke

Die Grundstücke im Dreieck der Schützenmattstrasse, der Hochdorferstrasse und des Bahnhofs werden ebenfalls der K-S zugewiesen. Im Gebiet Schützenmatt läuft gegenwärtig eine Arealentwicklung, der Bebauungsplan wurde am 1. Juli 2025 durch den Einwohnerrat beschlossen und befindet sich zurzeit beim Regierungsrat zur Genehmigung. Auf dem Grundstück Nr. 2621 existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan («seetal elf»).

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 3: K-S Schützenmatt

Im Gebiet Schützenmatt werden drei Grundstücke von der 4-geschossigen Geschäftszone in die Kernzone B umgezont. So wird der zentralen Lage, das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Bahnhofsnähe, Rechnung getragen.

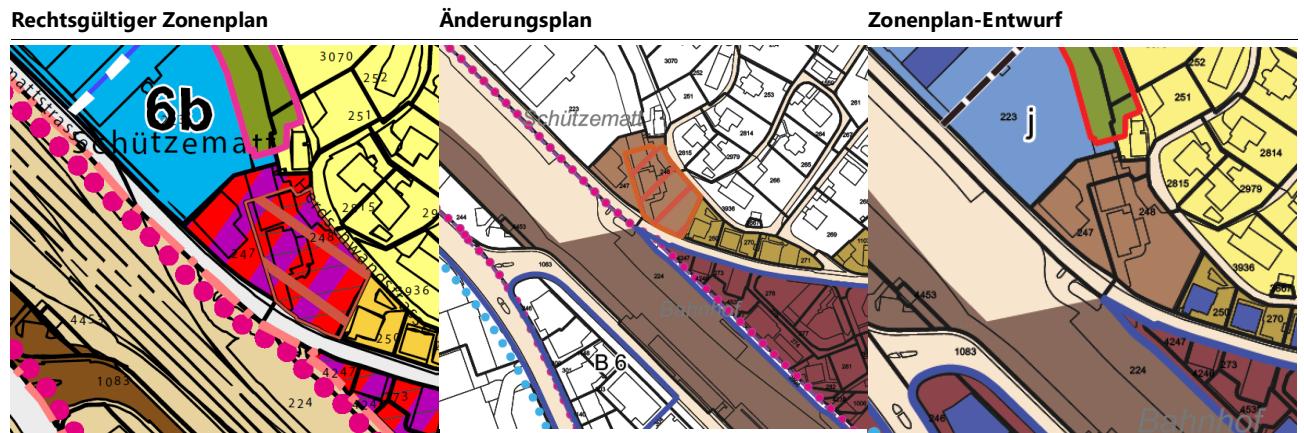


Tabelle 4: K-B Schützenmatt

Entlang der Schützenmattstrasse wird eine Häuserzeile in die Kernzone C umgezont (von der 3-geschossigen Wohnzone). Dadurch soll der zentralen Lage Rechnung getragen werden, ohne dass der Dichtesprung zum Herdschwandgebiet zu hoch wird.

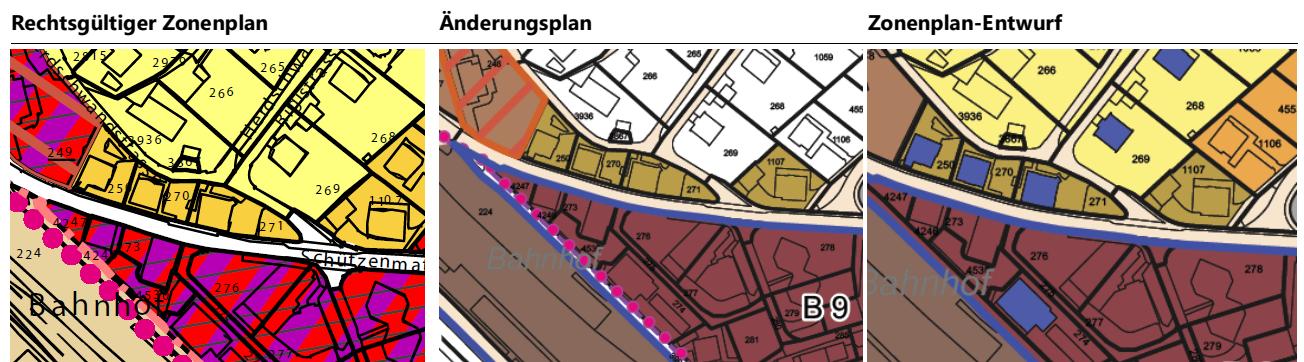


Tabelle 5: K-C, Schützenmatt

2.2 Zentrumsachse Gerliswilstrasse/ Gersagstrasse/ Rüeggisbergerstrasse

Im Gebiet Sonne wird das Bebauungsplangebiet «Sonne» der K-S zugewiesen. Die erste Bautiefe ab Kreisel Kanzlei Richtung Norden auf beiden Seiten der Gerliswilstrasse wird der Kernzone B zugewiesen. Die unbebaute Parzelle 4035 wird von der speziellen Wohnzone in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

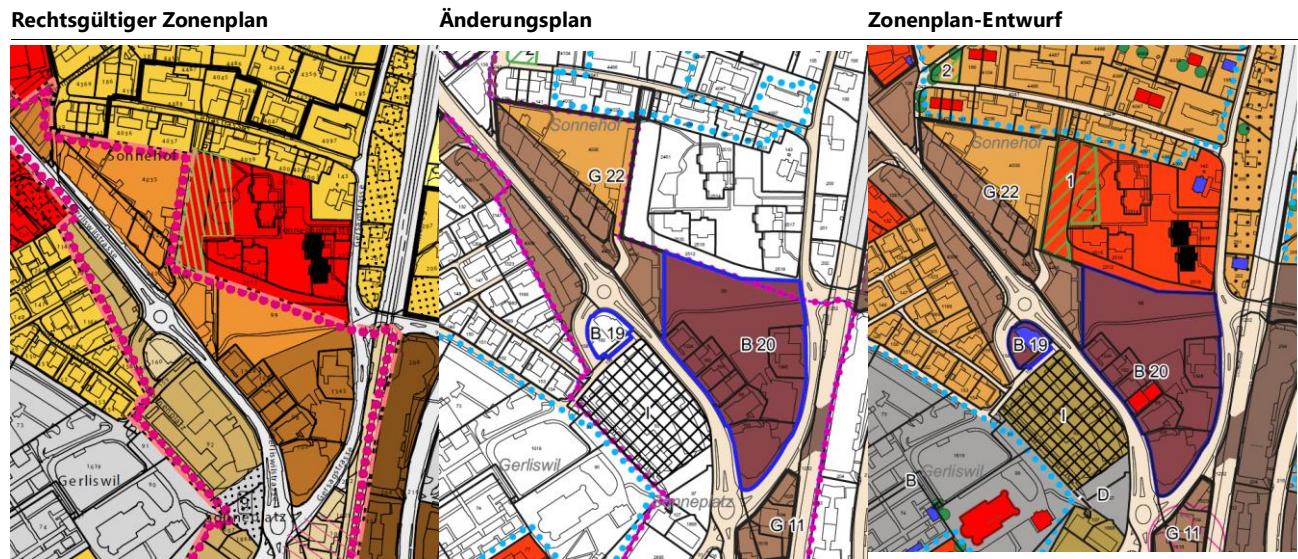


Tabelle 6: K-S Sonnenplatz, K-B entlang Gerliswilstrasse, W-B und W-B mit GP-Plicht Sonnenhof Südwest

Die Gebiete, die in der Kernzone 6 lagen, werden mehrheitlich der Kernzone A zugewiesen. Die neue Zuweisung ist somit «zonengleich».

Die Kernzone 5b wird neu zu der Kernzone B. Alle Grundstücke, die der Kernzone 5b angehörten, werden der neuen Kernzone B (K-B) zugewiesen.

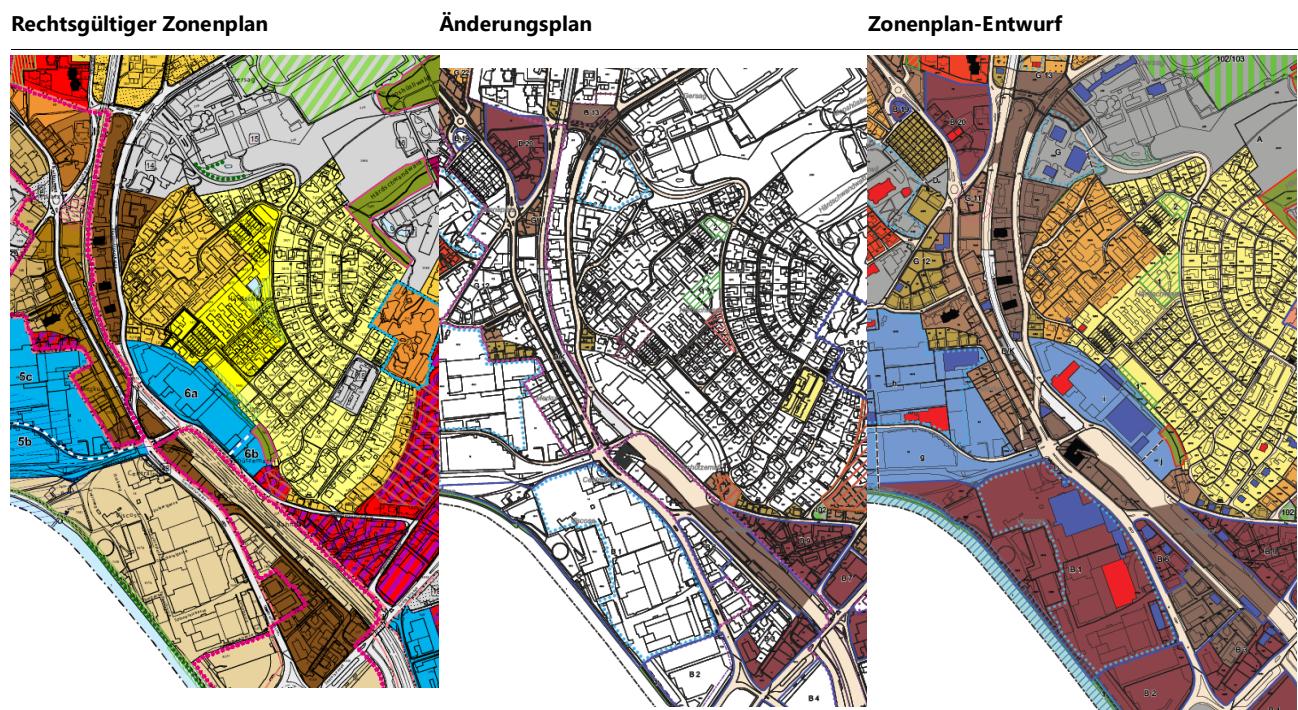


Tabelle 7: Kernzonen Gerliswilstrasse/ Rüeggisngerstrasse

Eine Ausnahme bildet das Gebiet um die Kreuzung Gersag-/Rüeggisinger-/Herdschwendstrasse. Dieses Gebiet beim Verwaltungsgebäude liegt sehr zentral und soll mit der Umgestaltung des Knotens zeitgemäß entwickelt werden können. Aus diesem Grund ist eine Zuweisung in die Kernzone A und die Anpassung des Perimeters für die Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die Ortsbildschutzzone wird auf die bestehende Baugruppe (Chalets) angepasst.

Die Parzelle 202 wird in diesem Zug der Kernzone C zugewiesen. Mit der Zuteilung in die Kernzone C wird ermöglicht, die Bedeutung der Umgebung rund um den Bahnhof Gersag zu akzentuieren und eine angemessene Umgebung für diesen städtebaulich prominenten Ort zu schaffen.

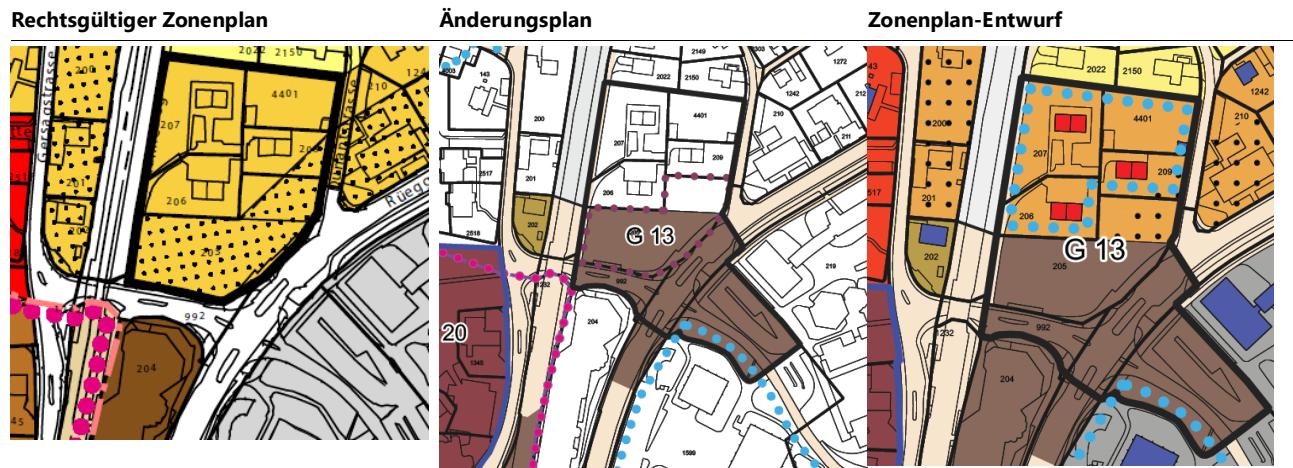


Tabelle 8: K-A Gersagplatz, K-C Umgebung Bahnhof Gersag,

Die Kernzone 4 entlang der Schulhausstrasse wird neu zu der Kernzone C zugewiesen. Für die Parzellen 37, 108 und 109 gibt es neu eine Gestaltungsplanpflicht (G 12 «Sonnenplatz Süd»). Östlich des Kreisel Sonnenplatz wird das Gestaltungspflichtgebiet G 11 «Sonnenplatz Ost» ausgeschieden. Neu wird das Gebiet entlang der Merkurstrasse von der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Kernzone C zugeteilt.

Ausserdem werden entlang der Rüeggisingerstrasse die Parzellen zwischen Hochstrasse und Arbeitszone der Kernzone C zugeteilt.

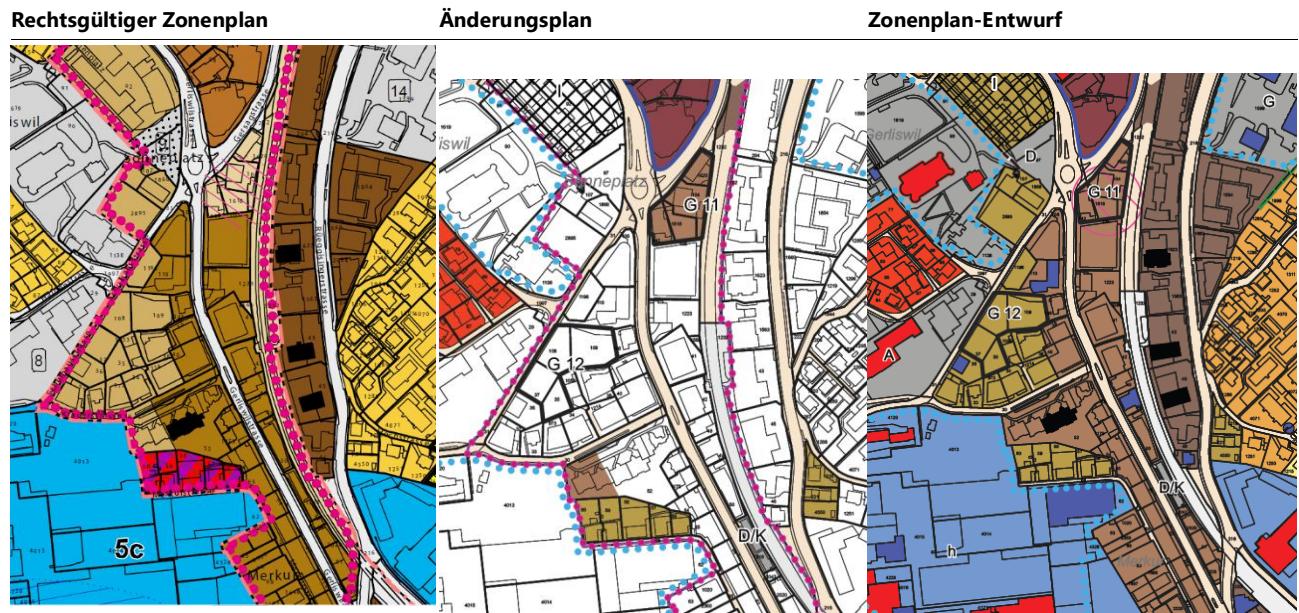


Tabelle 9: K-C Schulhausstrasse, Merkurstrasse, Hochstrasse

Entlang der Gerliswilstrasse wird zwischen dem Kanzleikreisel und der Sprengi die erste Bautiefe auf beiden Strassenseiten zusätzlich in die K-B eingeteilt.

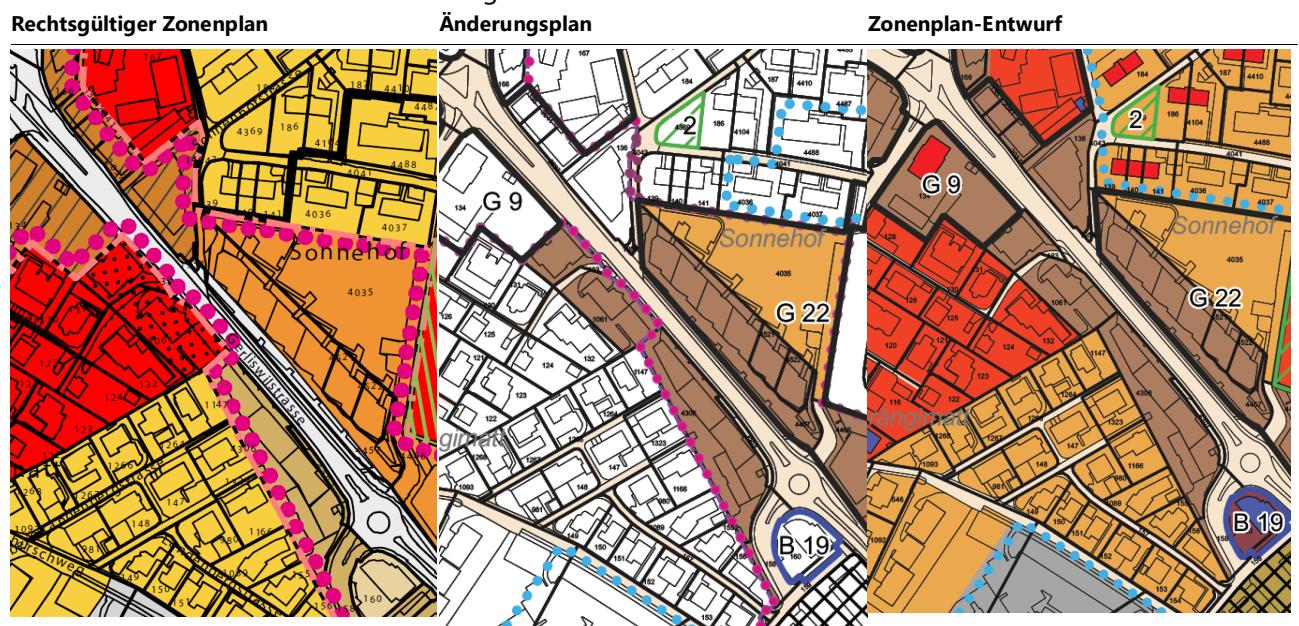
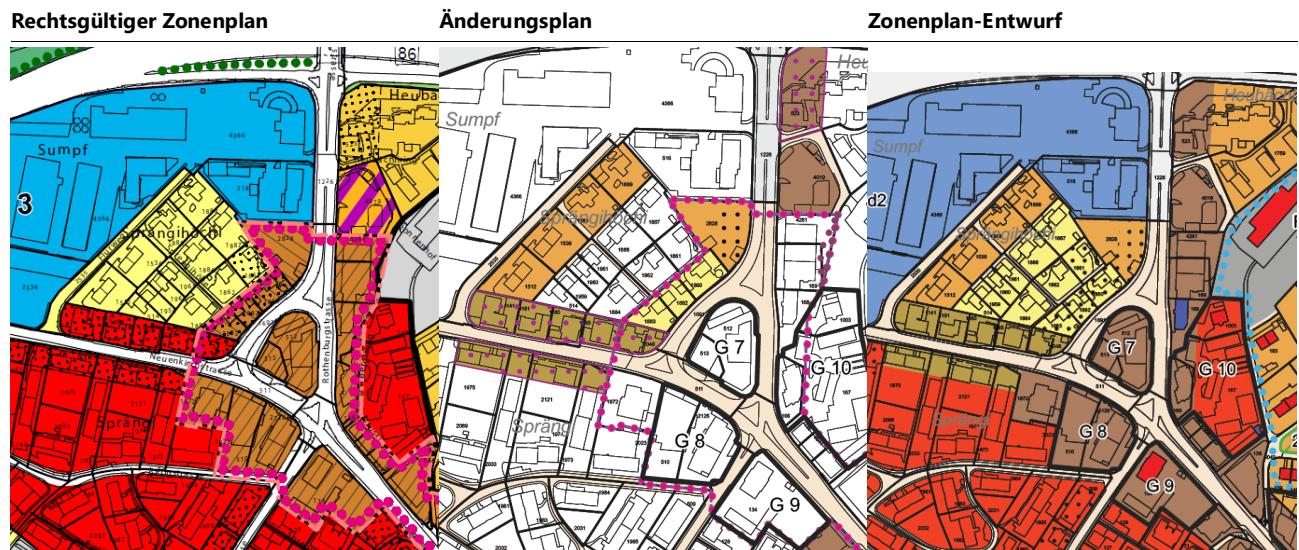


Tabelle 10: K-B Gerliswilstrasse Kanzleikreisel - Sprengi

2.3 Zentrumsgebiet Sprengi/ Neuenkirchstrasse

Die Grundstücke der bisherigen Zone KSpa werden der Kernzone B mit verschiedenen Gestaltungsplanpflichten (G7 bis G 10) zugewiesen. Die

Gestaltungsplanpflichten haben zum Zweck, dass eine qualitative Entwicklung an Orten mit hohem öffentlichen Interesse gesichert werden kann. Entlang der Rothenburgstrasse werden die Grundstücke auf der östlichen Strassenseite hin zur Autobahn der Kernzone B zugewiesen.



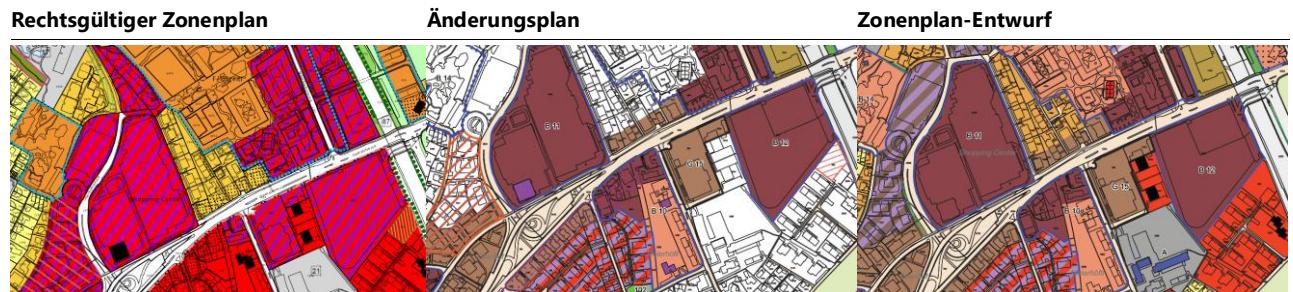


Tabelle 13: K-S Emmen-Center, Feldbreite, Wohncenter

Im Gebiet **Meierhöfli** werden die Grundstücke Nr. 982, 1594, 1680 (Teilgrundstück), 1681, 1683, 1839, 3729, 3775 und 4542 entlang der Seetalstrasse der K-S zugewiesen. Hier ist gegenwärtig die Arealentwicklung «Meierhöfli Metti» im Gange, die mit einem Bebauungsplan gesichert werden soll. Daher ist die Zuweisung zur Speziellen Kernzone und im hinteren Teil zur speziellen Wohnzone (W-S) zweckmässig.

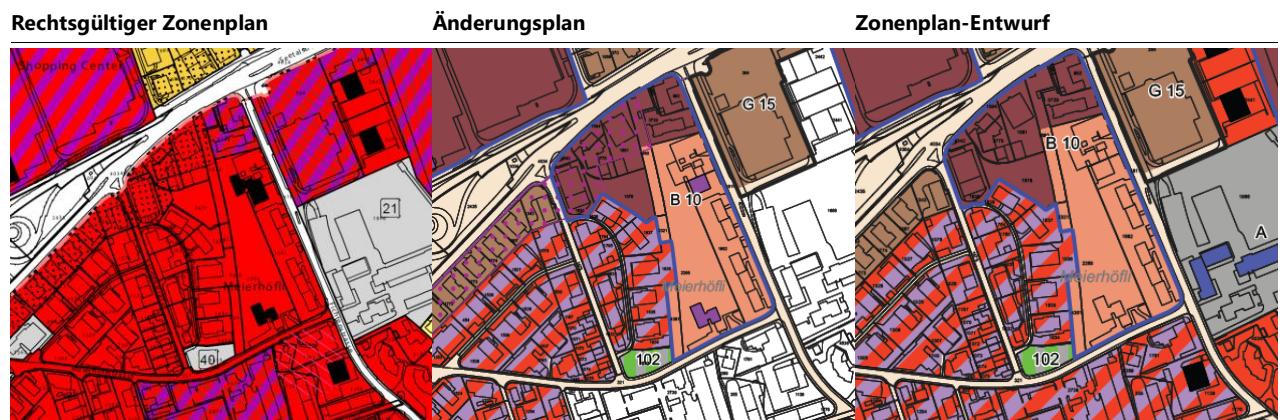


Tabelle 14: K-S Meierhöfli

Im Gebiet **Emmenmatt** werden die Parzellen Nr. 299 und 2042 in die Spezielle Kernzone umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. An dieser zentralen Lage, direkt am Bahnhof Emmenbrücke und in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und dem Bushub Emmenbrücke Bahnhof Süd ist eine Mischnutzung zweckmässig. Durch die Zuweisung in die K-S ist es möglich, die Qualität der Entwicklung im Sinne des öffentlichen Interesses sicherzustellen.

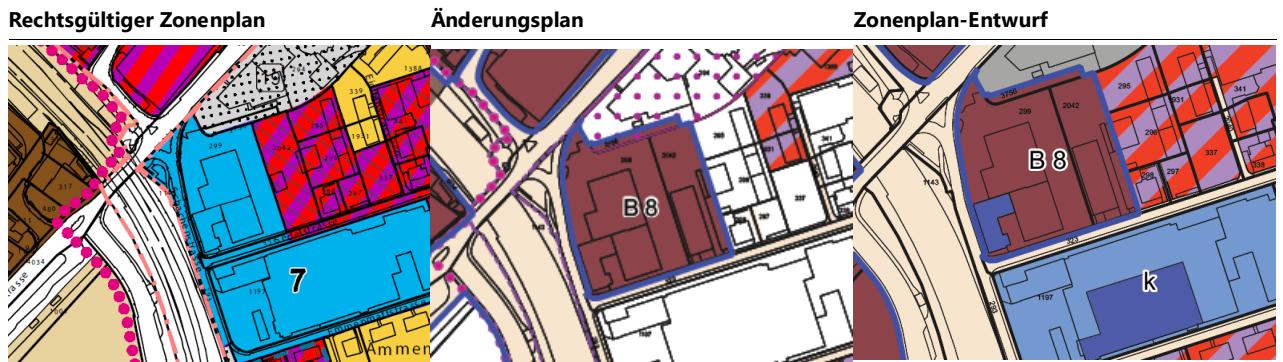
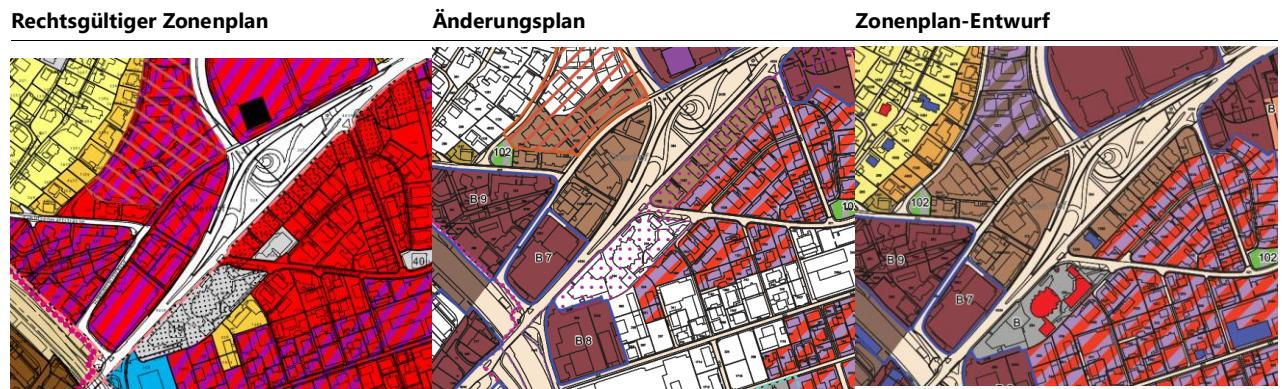


Tabelle 15: K-S Emmenmatt

Entlang der Seetalstrasse werden die weiteren Gebiete, die nicht der K-S zugewiesen werden, bis zur Querung der Autobahn die erste Bautiefe der K-B zugewiesen. Die Umzonung erfolgt aus bisherigen Zonen Gs-S, Gs5, W4, W3 und W/Gw4.

Die Seetalstrasse soll gemäss Städtebaulichem Gesamtkonzept nebst der Gerliswilstrasse eine wesentliche urbane Achse darstellen. Die bisherigen Geschäftszonen und Wohn- und Gewerbezonen tragen diesem Zukunftsbild nicht genügend Rechnung. Daher werden sie der Kernzone zugewiesen. Diejenigen Grundstücke, die der W3 und W4 zugewiesen waren, sind neu in der Kernzone B. Dies, damit eine saubere Eingliederung nicht nur zum Strassenraum hin, sondern auch zu den hinterliegenden Gebieten möglich ist.

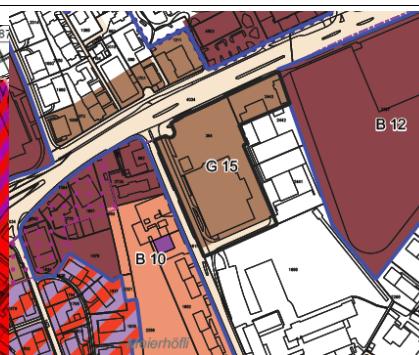
Allfällige Erkenntnisse aus dem Verfahren der Kantonsstrassenplanung Seetalstrasse, Abschnitt Meierhöfli werden dann aufgenommen, wenn sie reif sind, um sie in grundeigentümerverbindliche Zonenfestlegungen zu übersetzen.



Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 16: Übersicht über die Kernzone B entlang der Seetalstrasse

Das Grundstück Nr. 1153 wird der Kernzone C zugewiesen.

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 17: K-C Prz. 1153

2.5 Emmen Dorf

Im Emmen Dorf wird der Bereich, welcher im Städtebaulichen Gesamtkonzept als Quartierzentrum ausgewiesen wurde, neu der Kernzone C zugewiesen. Dieser Bereich beinhaltet einerseits die kleinteiligen, eher dörflichen Strukturen und andererseits Nutzungen, die in einem Quartier- oder Ortsteilzentrum wünschenswert sind. Die Kernzone C ist dabei auch bezüglich gewünschter Dichte die richtige Zone, insbesondere aufgrund ihrer maximalen Gesamthöhe.

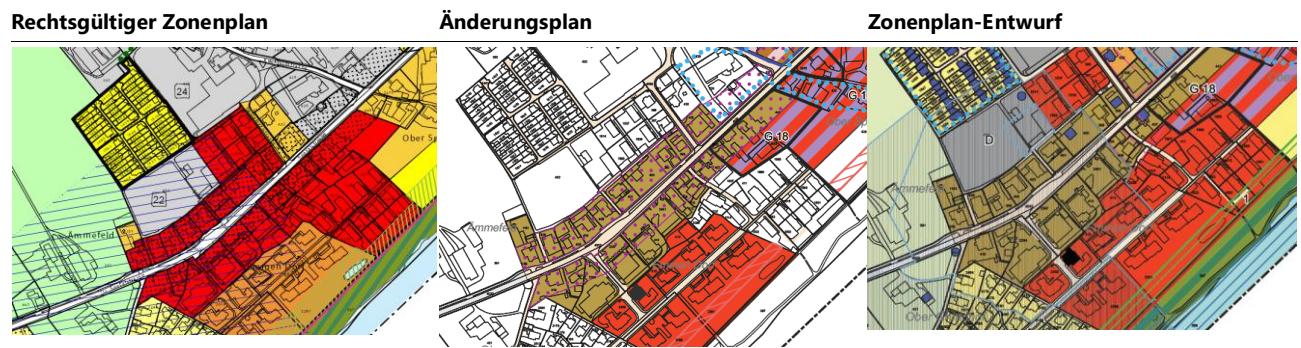


Tabelle 18: Übersicht über die Kernzone C, Emmen Dorf

3. Quartierbetrachtungen

3.1 Wolfisbühl

Bisher: W2; Neu: W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über wenige Reserven und unbebaute Grundstücke. Das Gebiet besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zwei Gebäude wurden als Terrassenhäuser erstellt. Es befindet sich als Inselsiedlung in einem sensiblen Landschaftsraum.
Bisherige Zone	W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G55 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.
Entwicklungsansatz	Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte wie heute ■ Gestaltungsplangebiet mit höheren Gebäuden: Die höheren Gesamthöhen können mit einem neuen Gestaltungsplan wieder erreicht werden.
Neue Zone	W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Wolfisbühl



Tabelle 19: Vergleich Zonenplan Wolfisbühl.

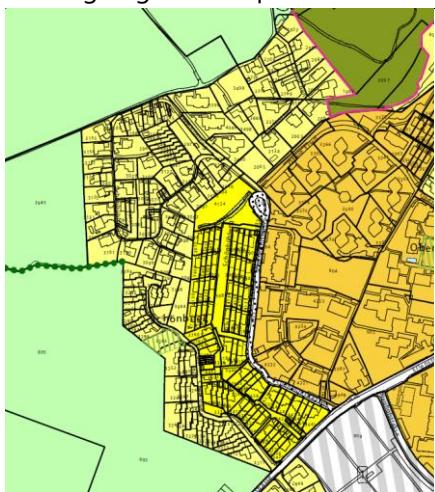
3.2 Schönbühl

Bisher: W2-V, W2; Neu: W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über wenige Reserven und unbebaute Grundstücke. Das Gebiet besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, wobei die Reihenhaussiedlungen dominieren.
Bisherige Zone	W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoß max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig. W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoß max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G54, G58, G80, G89, G95 und G140 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte wie heute, die Reihenhäuser sind über Art. 10 Abs. 6 BZR gesichert.■ Freiräume werden als Grünzonen B (überlagert) ausgeschieden.
Neue Zone	W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Schönbühl

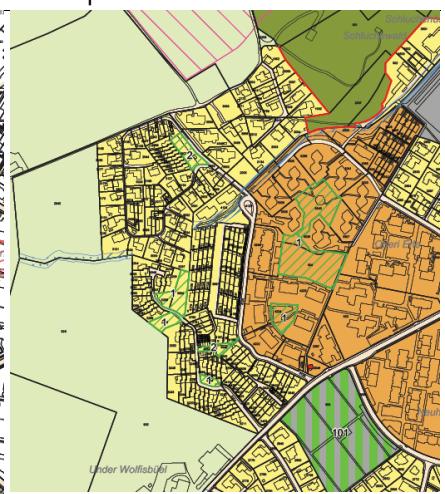
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung diverser Freiräume zur Grünzone B (überlagert).

Tabelle 20: Vergleich Zonenplan Schönbühl.

3.3 Obere Erlen

Bisher: W3, W2; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über sehr wenige Reserven und unbebaute Grundstücke. Das Gebiet besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihen-Einfamilienhäusern und ist vor allem geprägt durch ein paar mehrheitlich homogene Grosssiedlungen.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G18, G21, G63, G66, G97 und G117 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Es sind mehrere Grün- oder Sportanlagen vorgesehen im Quartier.
Neue Zone	<ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte wie heute: Das Quartierzentrum wird im Zonenplan nicht speziell ausgeschieden. Es sollen im Rahmen des Strassenprojekts Erlen gestalterische und betriebliche Massnahmen (z.B. Lage der Bushaltestelle) dazu beitragen, dass das Gebiet sich als Quartierzentr um entwickelt.■ Auch die Gestaltungsplangebiete bleiben in der Wohnzone B. Die abparzellierten Freiflächen werden der überlagerten Grünzone B zuge wiesen. Die nicht abparzellierten Freiflächen dagegen aus der über lagerten Grünzone B entlassen. Bei einer neuen Überbauung kann die Setzung der Gebäude und Freiräume auch unterschiedlich gehand habt werden.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Zuweisung der ausparzellierten Freiflächen zur Grünzone B (überlagert). Verzicht auf Ausweisung der Grünzone B bei nicht abparzellierten Freiflächen

Vergleich Zonenplan Obere Erlen

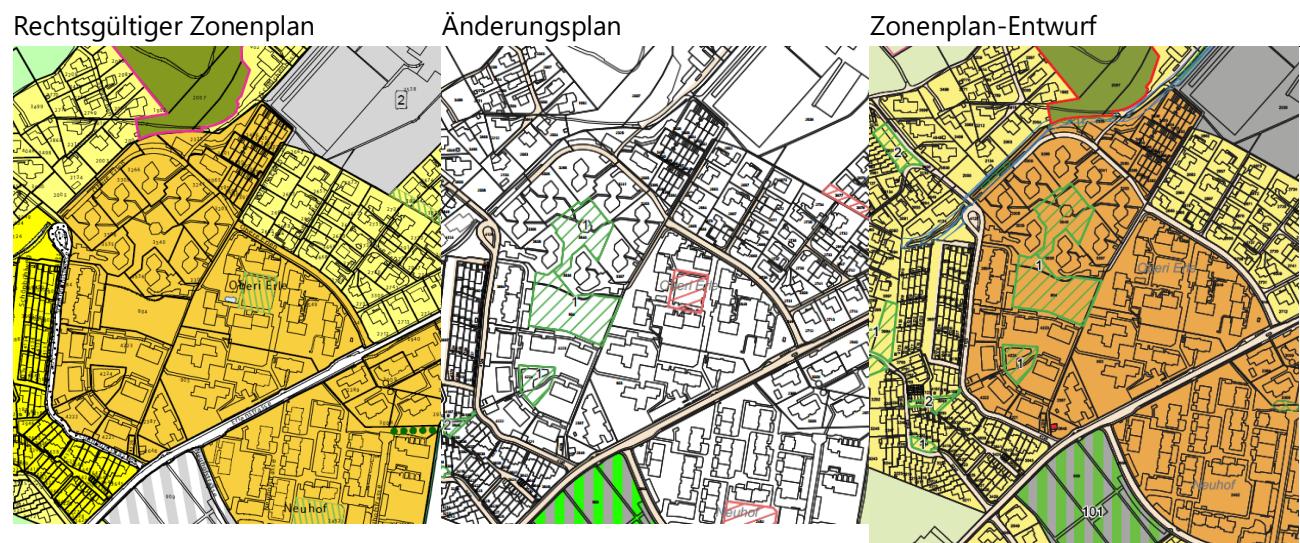


Tabelle 21: Vergleich Zonenplan Obere Erlen.

3.4 Erlenmatte

Bisher: W2-V, W2; Neu: W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist grösstenteils überbaut. Es gibt auf dem Grundstück Nr. 550 noch eine grössere unbebaute Reserve. Es handelt sich um Einfamilienhaus-Quartier, das durchgrün ist.

Bisherige Zone

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoß max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoß max. AZ von 0.23).

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G61 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Schlüsselareal im Bereich Wohnen. Auf den grossen unbebauten Flächen im Bereich Erlen wird eine hohe Wohnqualität angestrebt.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrünte Quartiere mit niedriger Dichte liegen an den Rändern der Hügel- und Dorfquartiere. Sie besitzen kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünen Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Der Erhalt des offenen, grünen Quartiercharakters steht im Vordergrund.

Entwicklungsansatz

- Gestaltungsplanpflicht bei Parzelle 550, da es sich um eine grosse unbebaute Fläche handelt («Neuentwickeln»)
- Reduktion der überlagerten Grünzone B um die Kapelle herum, dafür wird der Freiraum öffentlich zugänglich gestaltet.
- W2-V: Bonus nicht genutzt (EFH, kein Gestaltungsplan), daher Zuweisung in W-C

Neue Zone

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Erlenmatt

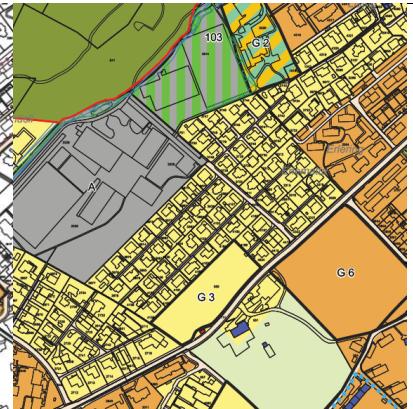
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Gestaltungsplan-Pflicht auf der Parzelle Nr. 550.

Tabelle 22: Vergleich Zonenplan Erlenmatt.

3.5 Listrig

Bisher: W3, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits vollständig überbaut. Es befinden sich keine grossen Reserven und unbebaute Grundstücke im Quartier. Es handelt sich um Mehrfamilienhaus-Quartier, welches aus einem Gestaltungsplan realisiert wurde.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G106 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrünetes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünen Zwischenräumen entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ein eher neueres Gebiet, wo in den nächsten Jahren keine grossen Veränderungen stattfinden sollen. ■ Die erste Bautiefe nördlich der Listrighöhe wird von der W2-V in die W-B aufgezont um dem einheitlichen Bestand Rechnung zu tragen.
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.0 m bei einer ÜZ von 0.23. W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Listrig



Aufzonung der ersten Bautiefe nördlich der Listrighöhe von W2-V in die W-B

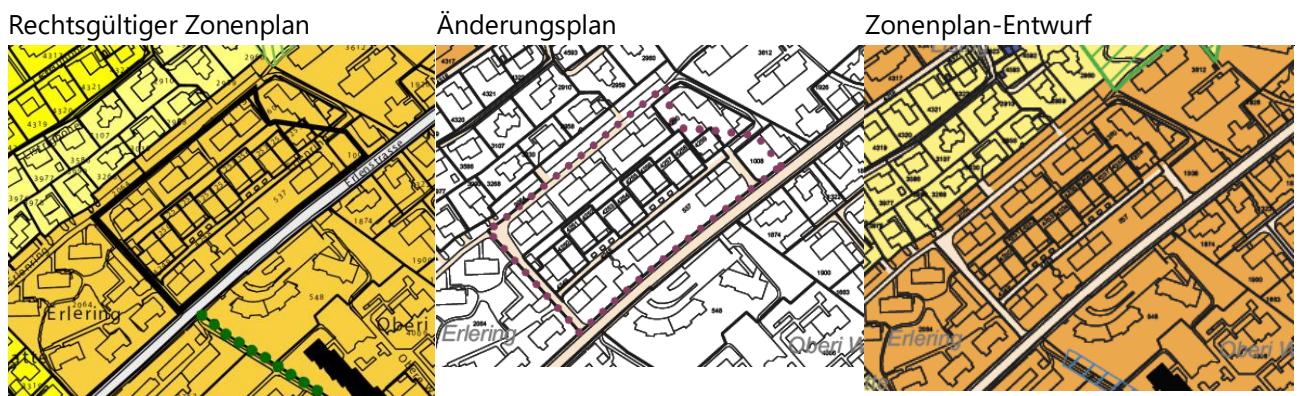
Tabelle 23: Vergleich Zonenplan Listrig.

3.6 Erlenring

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits vollständig überbaut. Es befinden sich keine grossen Reserven und unbebaute Grundstücke im Quartier. Im Quartier sind vorwiegend Mehrfamilienhäuser erstellt worden. Prägend ist die verdichtete, ehemalige Arbeitersiedlung.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G102 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> Die im Bauinventar vermerkte Baugruppe (z.B. an der Erlenstrasse) erhalten, Verdichtung fand mit dem Gestaltungsplan statt. Es wird weitere Verdichtung zugelassen.
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.0 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Erlenring



Aufhebung Ortsbildschutzzone.

Tabelle 24: Vergleich Zonenplan Erlenring.

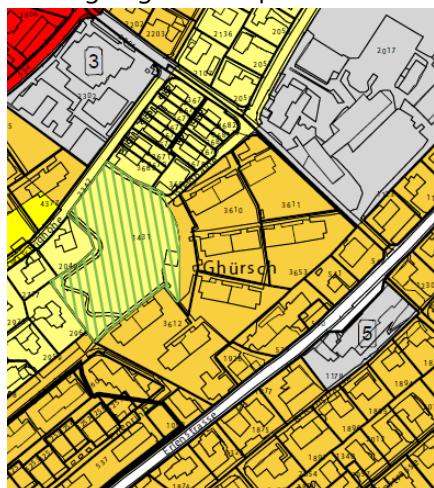
3.7 Ghürsch

Bisher: W3, W2; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist grösstenteils bereits überbaut. Im Quartier gibt es Mehrfamilienhäuser aber auch Reihen-EFH. Das Quartier ist aus einem Gestaltungsplan heraus realisiert worden. Prägend ist der Freiraum mit Aussichtspunkt.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G73 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartier treffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet. Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.
Neue Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Volumen der Reihenhäuser soll gesichert werden, Wintergärten ermöglicht werden (Art. 10 Abs. 6 BZR). ■ Sonst reichen die bisherigen Zonen, um die gewünscht Entwicklung zu ermöglichen. ■ Aussichtspunkt als überlagerte Grünzone B sichergestellt. ■ Keine Nutzungsänderung durch Quartierzentrum, lediglich Vorgaben zur Strassenraumgestaltung. <p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p>

Vergleich Zonenplan Ghürsch

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Tabelle 25: Vergleich Zonenplan Ghürsch.

3.8 Riffigmatte

Bisher: W3, W2; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es befinden sich keine Baulandreserven im Quartier. Im Quartier gibt es Mehrfamilienhäuser aber auch Einfamilienhäuser. Prägendes Element ist die Siedlung Riffigmatte, bestehend aus Doppel-EFH, die eingeschossig gebaut wurden.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G73 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte ist möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Die öffentlichen Anlagen und Grünräume nördlich und südlich der Erlenstrasse sollen miteinander vernetzt werden.

Entwicklungsansatz

■ Gleiche Dichte zulassen wie heute
W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Neue Zone

Vergleich Zonenplan Riffigmatte

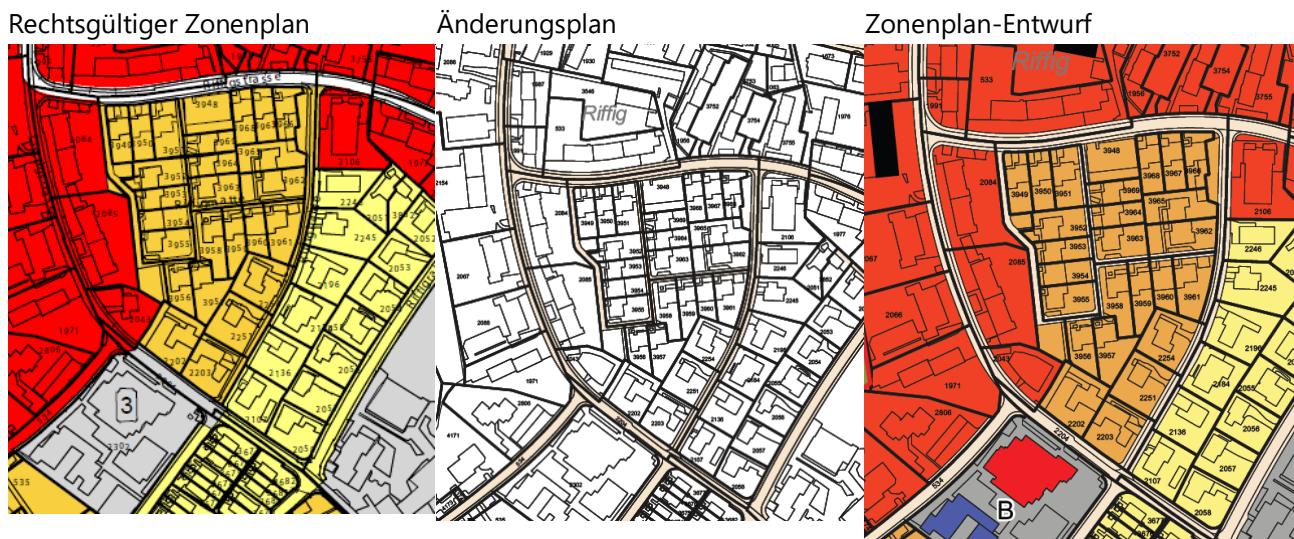


Tabelle 26: Vergleich Zonenplan Riffigmatte.

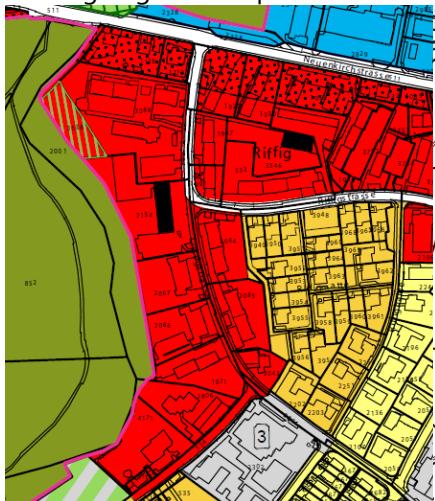
3.9 Riffig

Bisher: W4; Neu: W-A

Quartierbeschrieb	Das Gebiet ist grösstenteils bereits überbaut. Es befinden sich keine Bau-landreserven im Quartier. Im Quartier wurden mit einer Ausnahme aus-schliesslich Mehrfamilienhäuser erstellt. Es befinden sich höhere Häuser im Quartier.
Bisherige Zone	W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).
Gestaltungspläne	Es befindet sich ein Gestaltungsplan-Gebiet im Quartier. Es handelt sich um den Gestaltungsplan G70.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen er-halten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich. «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung ei-ner höheren Dichte ist möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Ge-bäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressie-rung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quar-tierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten ent-stehen zu lassen. Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.
Neue Zone	■ Gleiche Dichte zulassen wie heute ■ Zur Neuenkirchstrasse hin gelten zusätzlich die Bestimmungen der Strassenraumgestaltung. W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Riffig

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Aufhebung der Grünzone B am Waldrand

Tabelle 27: Vergleich Zonenplan Riffig.

3.10 Sprengi / Neuenkirchstrasse

Bisher: W4; Neu: W-A, K-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es befinden sich keine Baulandreserven im Quartier. Im Quartier wurden mit wenigen Ausnahmen ausschliesslich Mehrfamilienhäuser erstellt.
Bisherige Zone	W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).
Gestaltungspläne	Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Neue Zone	Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtbereiche und die Bereiche entlang der zentralen Strassenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungsdurchmischung ist hoch. (Gebiet um Sprengiplatz).

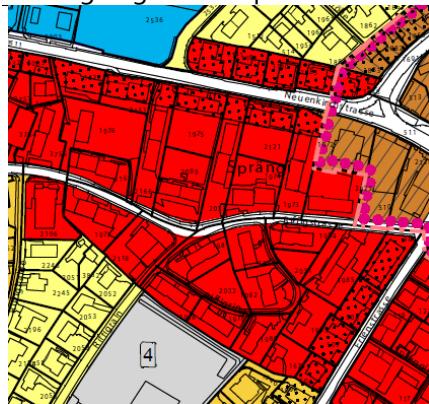
- Gleiche Dichte zulassen wie heute
- Verlängerung der Kernzone beidseits der Neuenkirchstrasse (1. Bauteufe) zur besseren Fassung der Neuenkirchstrasse als urbane Hauptverkehrsachse (Beginn Zentrumsachse).

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

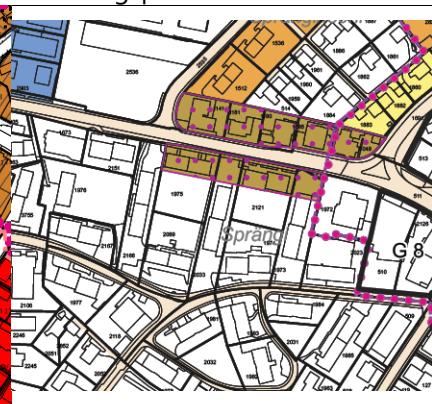
K-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m. Das Nutzungsmass wird von der Gemeinde definiert.

Vergleich Zonenplan Sprengi/Neuenkirchstrasse

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Entlang Neuenkirchstrasse Umzonung in die Kernzone C

Tabelle 28: Vergleich Zonenplan Sprengi.

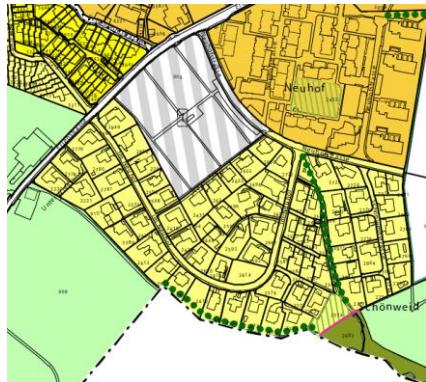
3.11 Im Neuhof / Schönenweid

Bisher: OeZ, W2; Neu: SpF, W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über wenige Reserven und unbebaute Grundstücke. Das Gebiet besteht aus Einfamilienhäusern. In gewissen Gebieten sind Reihenhäuser erstellt worden. Prägend ist die Einzelbauweise mit privaten Außenräumen.
Bisherige Zone	W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G18, G19 und G20 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.
Entwicklungsansatz	Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Neue Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte zulassen wie heute ■ Familiengartenareal neu in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen <p>W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.0 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>Familiengartenareal: Zone für Sport- und Freizeitanlagen</p>

Vergleich Zonenplan Im Neuhof / Schönenweid

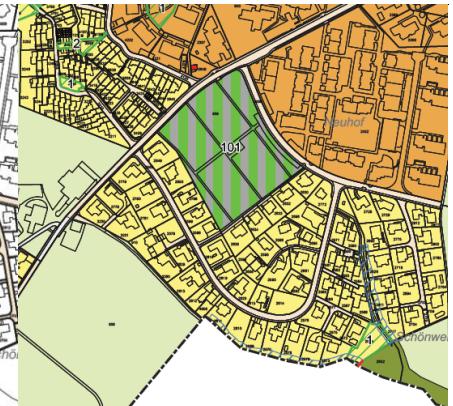
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen

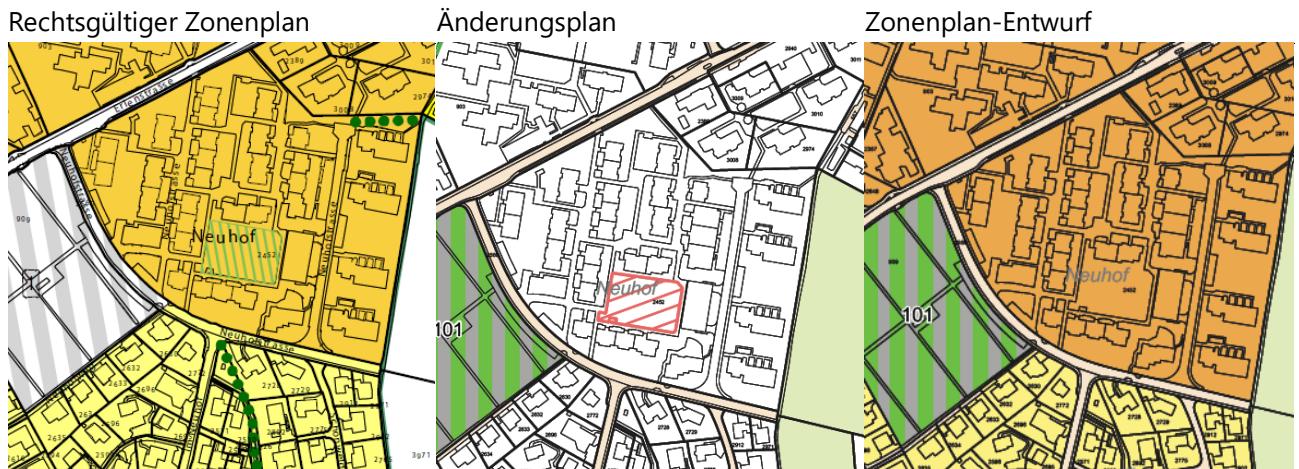
Tabelle 29: Vergleich Zonenplan Schönenweid.

3.12 Neuhof

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über sehr wenige Reserven und unbebaute Grundstücke. Das Gebiet besteht aus Mehrfamilienhäusern und Reihen- Einfamilienhäusern, geprägt von einer Grosssiedlung mit zusammenhängenden Aussenräumen.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G18 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte zulassen wie heute ■ Gestaltungsplangebiet: Dichte gemäss heutiger Grundnutzung. Aufgrund der Parzellengrösse ist wieder ein Gestaltungsplan notwendig, falls eine neue Überbauung entwickelt wird.
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.0 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Neuhof



Verzicht auf Festlegung einer Grünzone B bei der nicht abparzellierten Freifläche. Ansonsten keine Änderungen

Tabelle 30: Vergleich Zonenplan Neuhof.

3.13 Neu Erlen

Bisher: W3, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier verfügt über eine grosse Reserve im südöstlichen Bereich und somit ein grosses, unbebautes Grundstück. Das Gebiet besteht aus Mehrfamilienhäusern.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G5, G98 und G129 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

Die Qualitäten der unbebauten Wiesen sollen zukünftig erhalten bleiben und bei einer Überbauung berücksichtigt werden (z.B. Landschaftsfenster). Die öffentlichen Anlagen und Grünräume nördlich und südlich der Erlenstrasse sollen miteinander vernetzt werden.

Entwicklungsansatz

- Mindestens Gleiche Dichte zulassen wie heute
- GP Obere Erle (umgesetzter Teil): Zuweisung zur W-C, die realisierte Höhe kann mit einem neuerlichen Gestaltungsplan erreicht werden.
- Gestaltungsplanpflicht auf unbebautem Grundstück zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftlichen Qualitäten, Zuweisung zur W-C
- Sicherung des Landschaftsfensters mit einer überlagerten Grünzone B

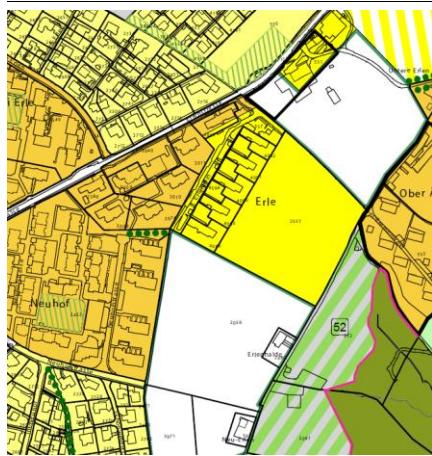
Neue Zonen

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.0 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.0 m bei einer ÜZ von 0.23

Vergleich Zonenplan Neu Erlen

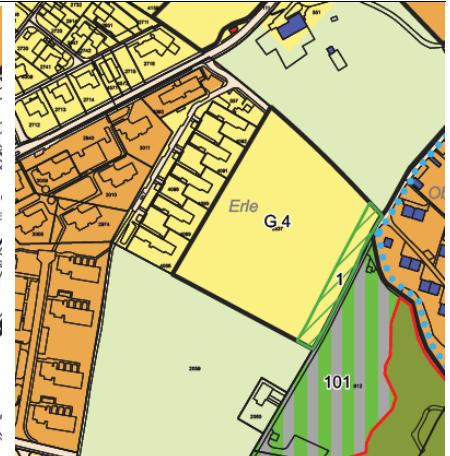
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Grünzone B zur Sicherstellung des Landschaftsfensters. Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle 2537.

Tabelle 31: Vergleich Zonenplan Erlen.

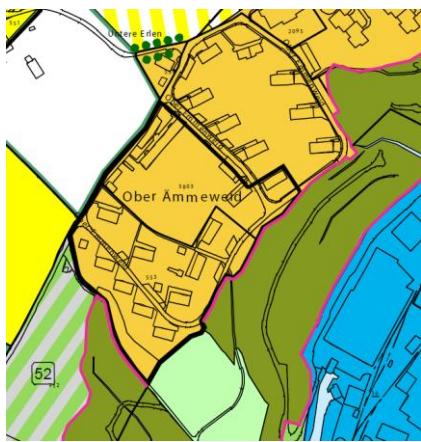
3.14 Ober Emmenweid

Bisher: W3; Neu: W-B

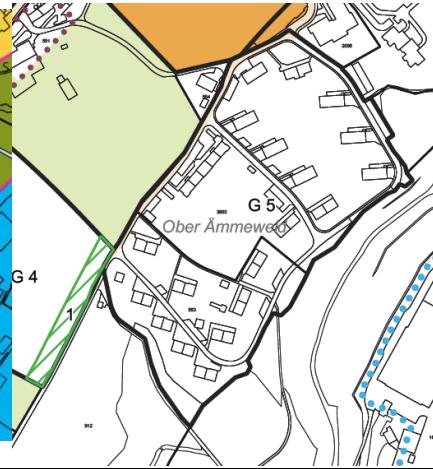
Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier verfügt über mehrere Freiflächen von hoher Qualität. Das Gebiet besteht aus Mehrfamilienhäusern, einer Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar (ehemalige Arbeitersiedlung Von Moos).
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G81 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen. «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Entwicklungsansatz	Die öffentlichen Anlagen und Grünräume nördlich und südlich der Erlenstrasse sollen miteinander vernetzt werden.
Neue Zone	<ul style="list-style-type: none">Der Quartiercharakter soll bewahrt werden.Gestaltungsplanpflicht für das gesamte ArealOrtsbildschutzzone der Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar folgend <p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.0 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Ortsbildschutzzone im Bereich der Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar</p>

Vergleich Zonenplan Ober Emmenweid

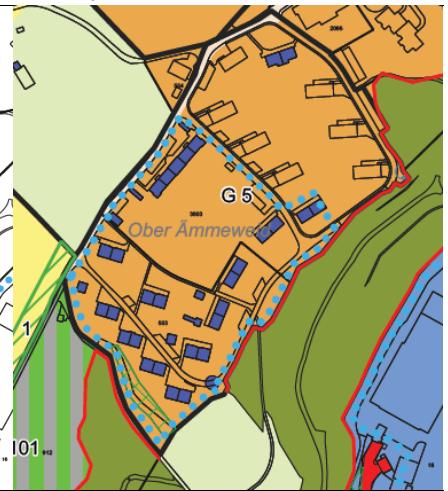
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht über das ganze Areal

Tabelle 32: Vergleich Zonenplan Ober Emmenweid.

3.15 Untere Erlen

Bisher: W2-V, UeG; Neu: W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist grösstenteils noch nicht überbaut. An der Erlenstrasse befindet sich ein ehemaliger Hof, welcher den Raum südlich der Erlenstrasse prägt.

Bisherige Zone

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

UeG: umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht zugewiesen ist.

Gestaltungspläne

Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Schlüsselareal im Bereich Wohnen. Auf den grossen unbebauten Flächen im Bereich Erlen wird eine hohe Wohnqualität angestrebt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann. Der westliche Teil des Grundstücks Nr. 551 soll der Erhaltung des Landschaftsfensters dienen und einen hohen Bezug zur Landschaft bieten.

Die öffentlichen Anlagen und Grünräume nördlich und südlich der Erlenstrasse sollen miteinander vernetzt werden.

Entwicklungsansatz

- Gestaltungsplanpflichtgebiet für eine gesamtheitliche Überbauung mit grossen, öffentlich zugänglichen Aussenräumen, Zuweisung zur W-B, aufgrund der topografischen Lage (ab Erlenstrasse Gefälle Richtung S-O) begründet und verträglich. Mit der Wohnzone B wird die Zonierung entsprechend den südlich der Erlenstrasse bestehenden Bebauungen fortgesetzt.

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Gestaltungsplanpflicht G6 «Untere Erlen»

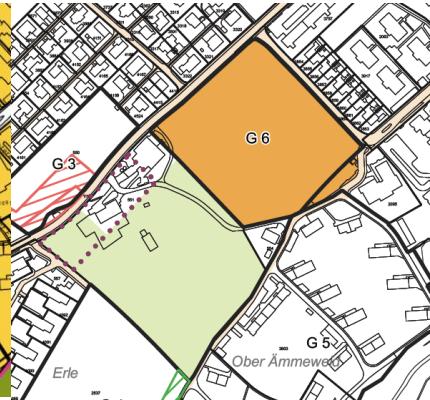
Aufhebung der Ortsbildschutzzone.

Vergleich Zonenplan Untere Erlen

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung des ÜG-B zur Landwirtschaftszone; Aufhebung der Ortsbildschutzzone, Gestaltungsplanpflichtgebiet G6 «Untere Erlen»

Tabelle 33: Vergleich Zonenplan Untere Erlen.

3.16 Untere Wiese

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser, die sich in einem grossen, zusammenhängenden Aussenraum befinden. Dieser Aussenraum wird durch die Bevölkerung aufgrund der Grösse und Form als sehr qualitätsvoll angesehen. Es befinden sich höhere Gebäude im Quartier.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G42, G43 und G44 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte ermöglichen wie bisher. ■ Die durchgrünte Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Aufgrund der grossen Grundstücksfläche ist bei einer allfälligen Neuorientierung ein Gestaltungsplan notwendig (Art. 51 BZR)
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Untere Wiese

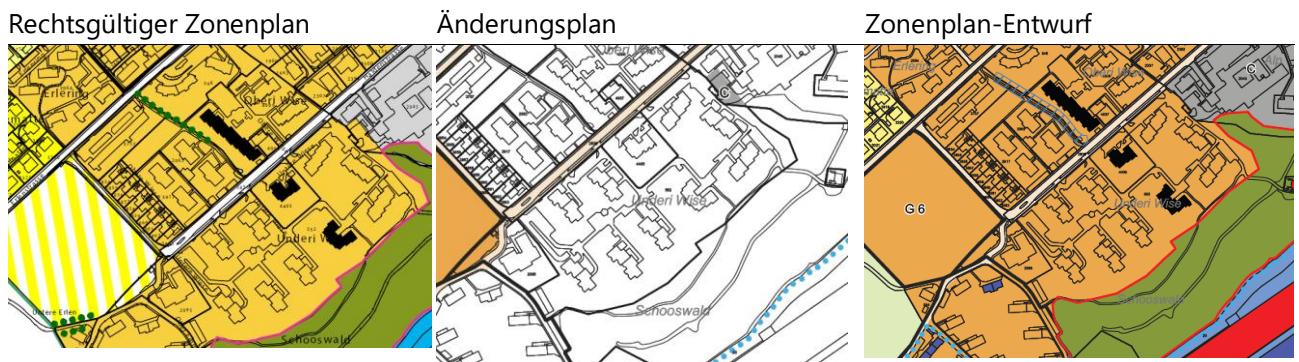


Tabelle 34: Vergleich Zonenplan Untere Wiese.

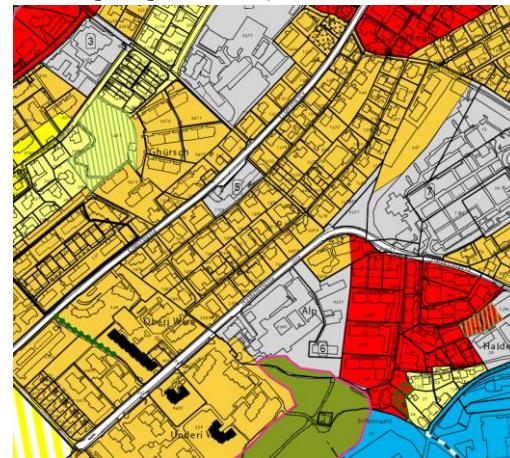
3.17 Obere Wiese / Alp

Bisher: W3; Neu: W-B

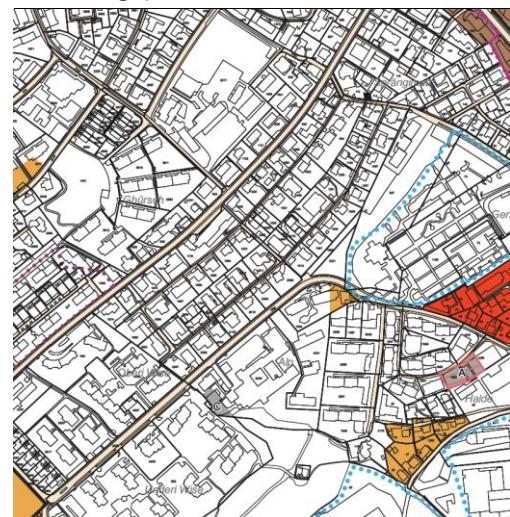
Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist grösstenteils bereits überbaut. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Prägend ist die Südausrichtung der Gebäude und der Freiräume.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G41, G71 und G76 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich. «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt. Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.
Neue Zone	■ Gleiche Dichte und Höhe ermöglichen wie bisher ■ Durchgrünte, feinkörnige Struktur W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Obere Wiese / Alp

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

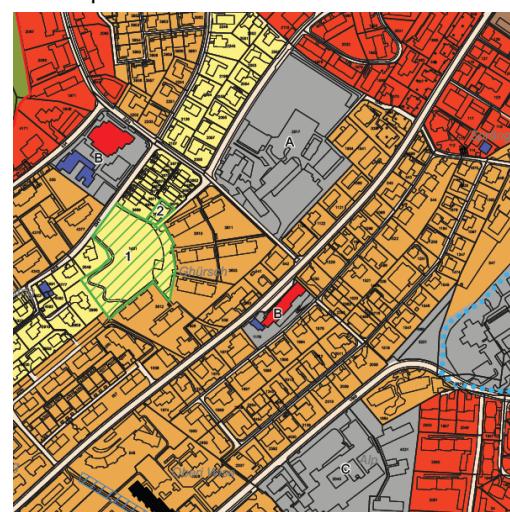


Tabelle 35: Vergleich Zonenplan Obere Wiese.

3.18 Halde

Bisher: W4, W3, W2; Neu: W-A, W-B

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist grösstenteils bereits überbaut. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser wurden teils aneinandergebaut. Das Quartier ist eher heterogen.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

Gestaltungspläne

Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grossiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Entwicklungsansatz

- W-4: Gleiche Dichte wie bisher ermöglichen.
- W-3: Aufzonung auf W-A: Das Quartier Arealstrasse liegt an zentraler Lage und soll neu ein «durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte» darstellen. Eine unterschiedliche Handhabung zur W-A Haldenring ist nicht begründbar.
- W-2: Etwas höhere Dichte wie bisher ermöglichen: Eine Verdichtung wird mit einem zusätzlichen Geschoss in der Regelbauweise ermöglicht.

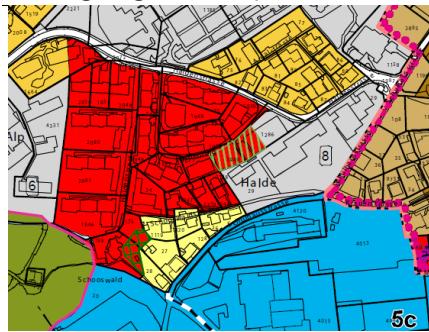
Neue Zone

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Halde

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Aufzonung vom Gebiet Arealstrasse von der W3 in die W-A sowie die Aufzonung vom Gebiet zwischen Schulhaus- und Schooswaldstrasse von der W2 in die W-B.

Tabelle 36: Vergleich Zonenplan Halde.

3.19 Sprengimatt

Bisher: W4, W3; Neu: K-B, W-A, W-B

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser von unterschiedlicher Dichte und Alter.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

Gestaltungspläne

Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

- Gleiche Dichte zulassen wie heute
- Bereich entlang Gerliswilstrasse wird der Kernzone B zugewiesen, damit der Zentrumsnutzung Rechnung getragen wird.

Entwicklungsansatz

K-B: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m.

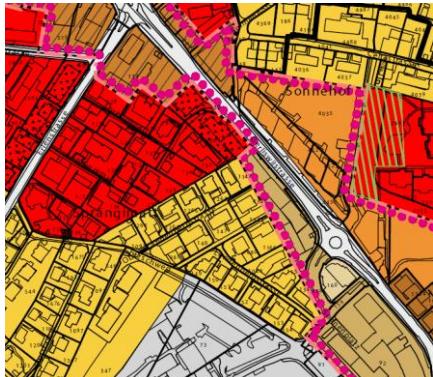
W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

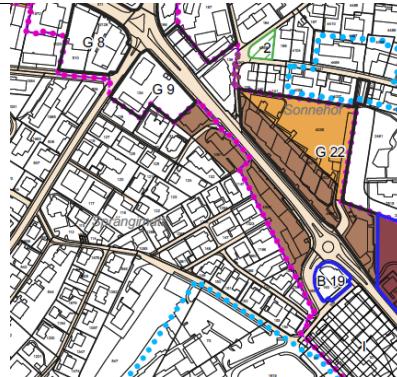
Verzicht auf Lärmaufstufung (da K-B ES III)

Vergleich Zonenplan Sprengimatt

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung der ersten Bautiefe zur Kernzone B

Tabelle 37: Vergleich Zonenplan Sprengimatt.

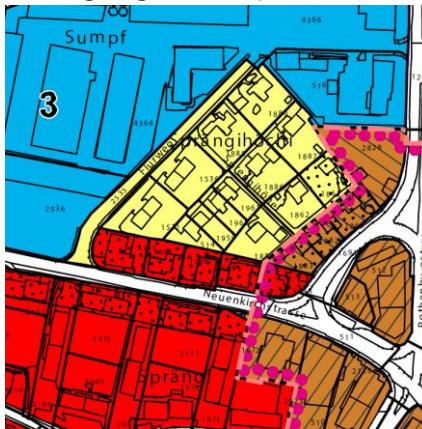
3.20 Sprengihöhe

Bisher: W4, W2; Neu: W-B, K-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Für die zentrale Lage ist die Dichte moderat.
Bisherige Zone	W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45). W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtbereiche und die Bereiche entlang der zentralen Strassenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungs durchmischung ist hoch. Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet. Urbanes Quartier mit hoher Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beibehalt des Quartiercharakters mit der Zuteilung zur Wohnzone C ■ Übergang zur Arbeitszone ausgleichen mit Zuteilung zur Wohnzone B ■ Entwicklung als für unbebautes Grundstück als Übergang zur Kantonsstrasse ermöglichen ■ Bereich entlang Neuenkirchstrasse wird der Kernzone zugewiesen damit der Zentrumsnutzung Rechnung getragen wird.
Neue Zone	W-C mit max. Gesamthöhe 1 von 10.5 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.0 m bei einer ÜZ von 0.23 W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23. K-C: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m. Verzicht auf Lärmaufstufung (da K-C in ES III)

Vergleich Zonenplan Sprengihöhe

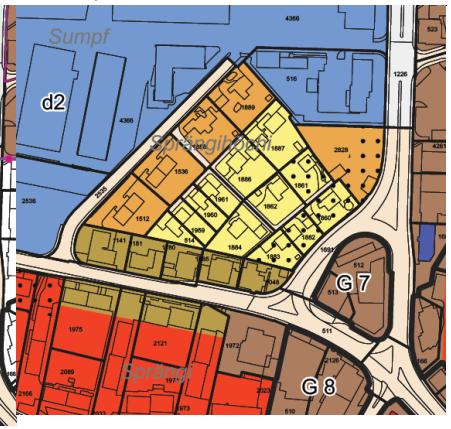
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Auf- und Umzonung in die W-B, Beibehalt W-C, Umzonung in die K-C

Tabelle 38: Vergleich Zonenplan Sprengihöhe.

3.21 Ober Riffig

Bisher: W2, W2-V, W-S; Neu: W-A, W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um ein sehr heterogenes Quartier, welches auch durch die Infrastrukturen geprägt wird. Wesentliche Qualität ist die Nähe zum Wald.

Bisherige Zone

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoß max. AZ von 0.23).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoß max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G28 und G122 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grossiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Grundsatz: Gleiche Dichte zulassen wie heute möglich ist.
- Gebiete der ehemaligen W-S, die nicht als grössere Überbauungen realisiert wurden, werden einem Zonenäquivalent zugeteilt, welcher der maximalen Dichte der ehemaligen W-S entspricht (also W-B)
- Parzelle 2320 wird in die W-A aufgezont

Neue Zone

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Verzicht auf Grünzone B (Walddabstand)

Festlegung der höheren Gebäude gemäss Art. 74 BZR

Vergleich Zonenplan Ober Riffig

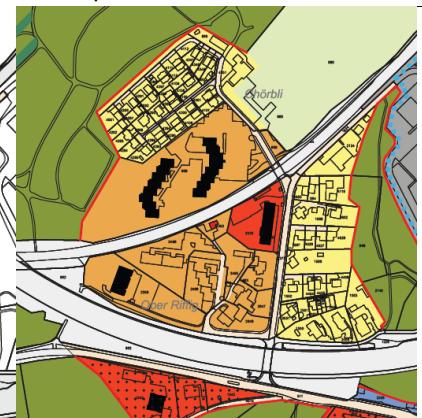
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Verzicht auf Festlegung der Grünzone B (Walddabstand). Zuweisung der Grossiedlungsstrukturen in die W-B. Zuweisung der feinstrukturierteren Gebiete in die W-C. Aufzonung der Parzelle 2320 in die W-A.

Tabelle 39: Vergleich Zonenplan Ober Riffig.

3.22 Chörbli

Bisher: W2-V, W-S; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser wurden als Reihenhäuser respektive als Doppelhäuser gebaut und entstammen aus einem Gestaltungsplan.

Bisherige Zone

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G51 und G94 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Entwicklungsansatz

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

- Gleiche Dichte ermöglichen wie heute.
- Bestand und Ersatz weiterhin gewährleisten
- Volumen der Reihen-/Doppelhäuser sichern

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

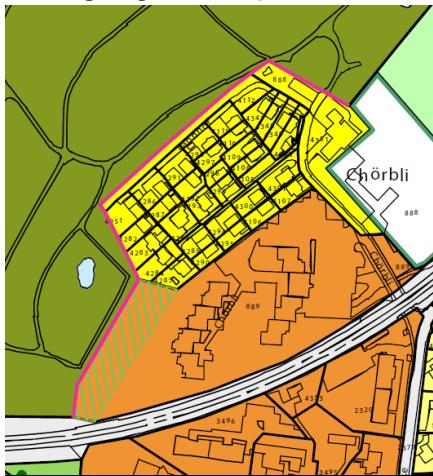
Die Reihenhäuser sind mit den Vorschriften zur Überbauungsziffer gesichert.

Verzicht auf Grünzone B (Waldabstand)

Festlegung der höheren Gebäude gemäss Art. 74 BZR

Vergleich Zonenplan Chörbli

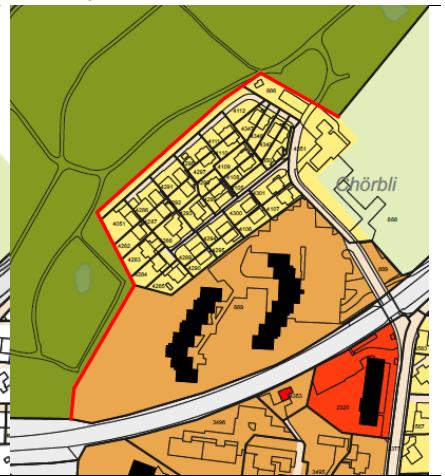
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Verzicht auf Zuweisung der Grünzone B (Waldbestand). Zuweisung der Grosssiedlung in die W-B

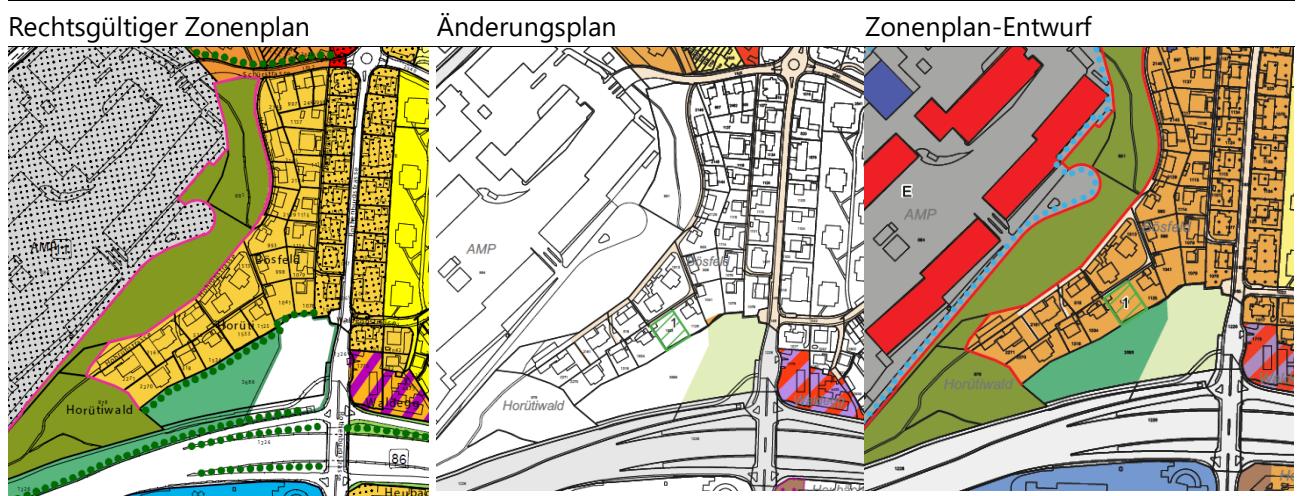
Tabelle 40: Vergleich Zonenplan Chörbli.

3.23 Bösfeld / Hohrüti

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist grösstenteils überbaut. Vorwiegend wurden Mehrfamilienhäuser erstellt. Entlang der Rothenburgstrasse prägen Hecken den Strassenraum.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G118 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünen Zwischenräumen entstehen zu lassen.
Neue Zonen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte wie heute ermöglichen ■ Spielplatz im Zonenplan sichern <p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23; Überlagerte Grünzone B zur Sicherung des Spielplatzes, Landwirtschafts- und Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 3686</p>

Vergleich Zonenplan Bösfeld



Zuweisung des Spielplatzes zur Grünzone B, Zuweisung des ÜG-B zur Landwirtschaftszone

Tabelle 41: Vergleich Zonenplan Bösfeld.

3.24 Schür

Bisher: W-S; Neu: W-A, W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist als Grosssiedlung überbaut. Das Quartier besitzt im Zentrum eine grosse Freifläche. Eine Reihenhaussiedlung prägt den Eingang ins Quartier.
Bisherige Zone	W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G2 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
Neue Zone	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
	Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlage vorgesehen.
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte wie heute ermöglichen ■ Bestand und Ersatz weiterhin gewährleisten ■ Knoten/Kreisel Schürstrasse/Rothenburgerstrasse akzentuieren
	W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23 beim Kreisel.
	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.
	W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Schür

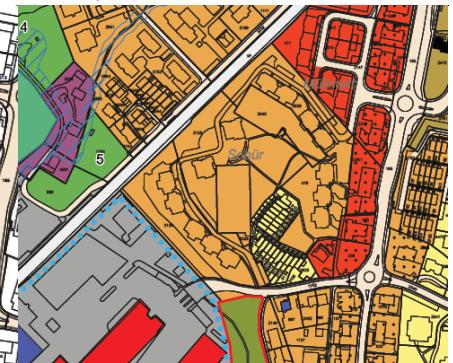
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung der Reihenfamilienhäuser in W-C, Zuweisung der Parzelle 3413 in W-A

Tabelle 42: Vergleich Zonenplan Schür.

3.25 Mühlematt

Bisher: W4; Neu: W-A

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es sind keine grösseren Freiflächen oder Baulandreserven vorhanden. Es handelt sich bis auf wenige Ausnahmen um Mehrfamilienhäuser.
Bisherige Zone	W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).
Gestaltungspläne	Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
Entwicklungsansatz	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
Neue Zone	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

- Gleiche Dichte zulassen wie heute, das Quartier ist ein in sich funktionierendes Wohnquartier, es sollen daher keine weiteren Zonen zugelassen werden.

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23, mit Lärmaufstufung entlang der Rothenburgstrasse

Vergleich Zonenplan Mühlematt

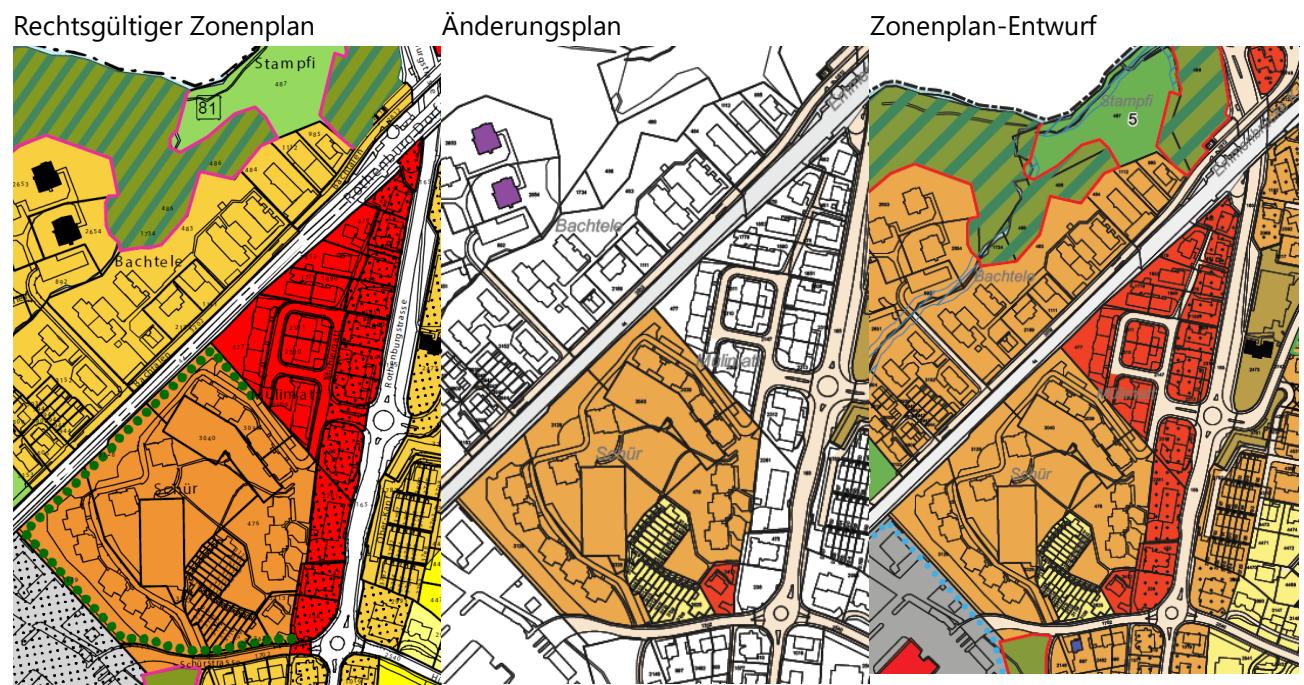


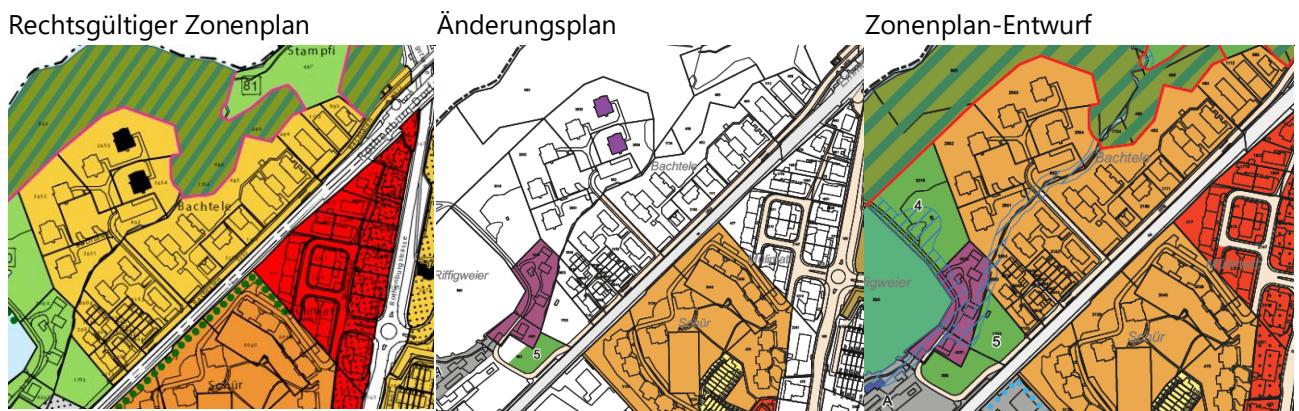
Tabelle 43: Vergleich Zonenplan Mühlematt.

3.26 Bachtalen

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Im nördlichen Quarterteil ist eine grössere Freifläche vorhanden. Es handelt sich bis auf wenige Ausnahmen um Mehrfamilienhäuser.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G1, G53 und G56 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grossiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte zulassen wie heute
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.
	Verzicht auf Festlegung von höheren Gebäuden gemäss Art. 74 BZR.

Vergleich Zonenplan Bachtalen



Verzicht auf Festlegung von höheren Gebäuden gemäss Art. 74 BZR.

Tabelle 44: Vergleich Zonenplan Bachtalen.

3.27 Adligen

Bisher: W4, W3, W-S; Neu: W-A, W-B

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Im östlichen Quartierbereich sind grosse Freiflächen vorhanden, die jedoch nicht für eine Überbauung verwendet werden können. Das Quartier ist geprägt von den Hochhäusern, welche von weit her sichtbar sind.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G38 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.

- Gleiche Dichte zulassen wie heute
- Den Bestand und Ersatz der Hochhäuser sichern.

Entwicklungsansatz

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Festlegung der höheren Gebäude gemäss Art. 74 BZR

Verzicht auf Festlegung der Grünzone B, da die Freiräume mit den geschützten Hecken gesichert werden.

Vergleich Zonenplan Adligens

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Verzicht auf Festlegung der Grünzone B.

Tabelle 45: Vergleich Zonenplan Adligens.

3.28 Unter Kapf

Bisher: W3, W2, W2-V; Neu: W-B, W-C, K-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Im nördlichen Quartierteil ist eine grössere Freifläche vorhanden. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein Teil der Einfamilienhäuser wurden als Doppelhäuser gebaut.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G38 und G62 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

Es sind mehrere Grün- oder Sportanlagen vorgesehen. Auf der grössten Freifläche des Quartiers wird explizit eine Sportanlage gefordert.

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte zulassen wie heute

- Entwicklung Quartierzentrum: Mit Kernzone C ein Quartierzentrum beim Einkaufszentrum auch mit Nutzungsänderung ermöglichen.
- Entwicklung eines städtebaulich akzentuierten Eingangs ins Kapf-Quartier auf Parzelle 3781 mit Zuteilung zur Kernzone C
- Sportplatz im Zonenplan sichern

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

K-C: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m.

Diverse Grünzonen B zur Sicherung der Freiräume

Vergleich Zonenplan Unter Kapf

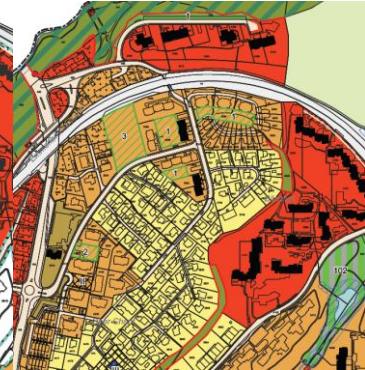
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung der Wohngebiete in W-B, W-C sowie das Einkaufszentrum in die Kernzone C

Tabelle 46: Vergleich Zonenplan Unter Kapf.

3.29 Ober Kapf

Bisher: W3, W2, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist grösstenteils bereits überbaut. Es befinden sich jedoch noch mehrere Baulandreserven und Freiflächen im Quartier. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser wurden teils als Reihenhäuser erstellt. Zudem gibt es Terrassenhäuser im Quartier (entlang Benziwilstrasse).

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G27, G47 und G75 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen.

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte ermöglichen wie heute
- Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen Ober-Kapf:
 - *Bestand und Ersatz wahren, dort wo es nötig ist*
 - *Grünflächen erhalten*

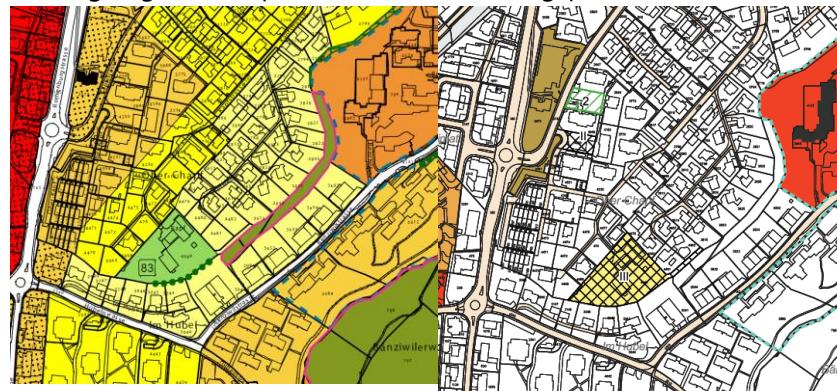
Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Ober Kapf

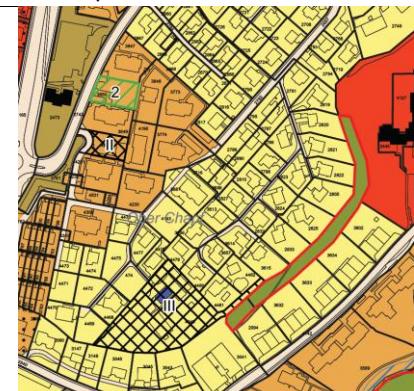
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung der Grünzone in die Wohnzone mit überlagerter Bestimmung Nr. III (die der Zweckbestimmung aus der ursprünglichen Grünzone entspricht.)

Tabelle 47: Vergleich Zonenplan Ober Kapf.

3.30 Benziwil

Bisher: W3, W-S, Gestaltungsplan-Pflicht; Neu: W-A, W-B

Quartierbeschrieb

Das Quartier ist eine der prägenden Grosssiedlungen in Emmen. Die höheren Häuser sind von weit her sichtbar. Die grossflächigen Aussenräume bieten eine hohe Qualität mit starker Durchgrünung.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungsplan-Pflicht

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G47 und G48 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Es sind mehrere Freiflächen als Grün- oder Sportanlagen vorgesehen.

- Gleiche Dichte ermöglichen
- Änderung in der städtebaulichen Struktur unwahrscheinlich, da z.T. Eigentumswohnungen.
- Punktuelle Ergänzungen nicht vorgesehen

Entwicklungsansatz

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

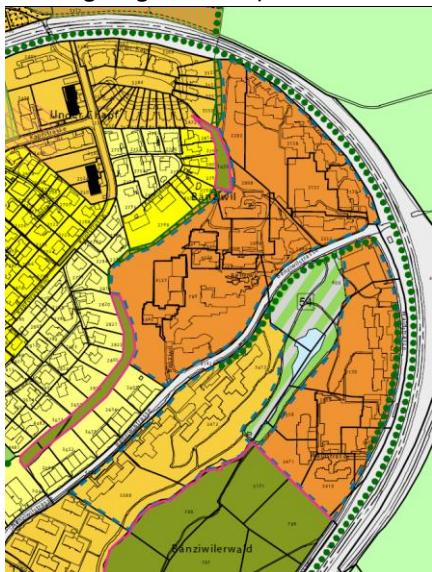
W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Festlegung der höheren Gebäude gemäss Art. 74 BZR

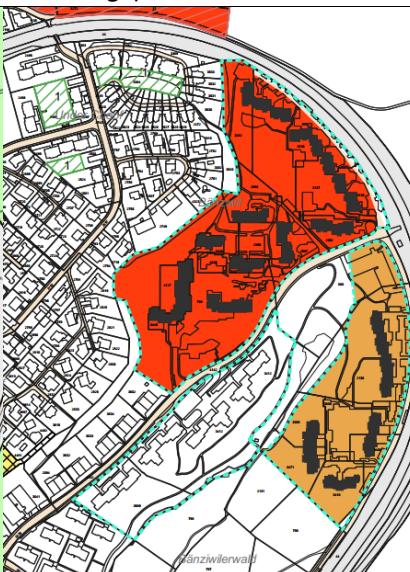
Verzicht auf Gestaltungsplanpflichtgebiet

Vergleich Zonenplan Benziwil

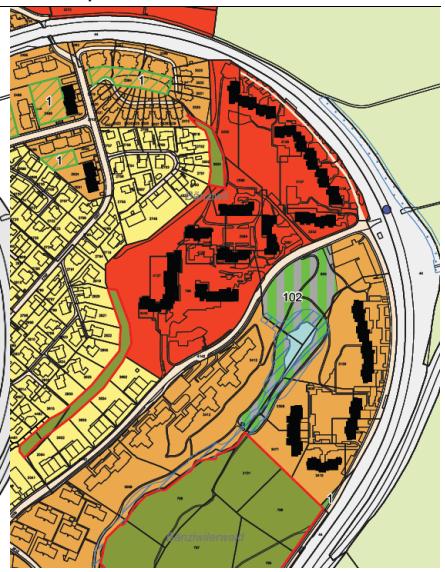
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Aufhebung GP-Pflicht; Zuweisung in die W-A und W-B

Tabelle 48: Vergleich Zonenplan Benziwil.

3.31 Hübeli

Bisher: W3, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die meisten Einfamilienhäuser wurden als Doppelhäuser erstellt.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G14, G59 und G104 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

- Gleiche Dichte ermöglichen wie heute
- Stärkung Eingangssituation Autobahnausfahrt

Entwicklungsansatz

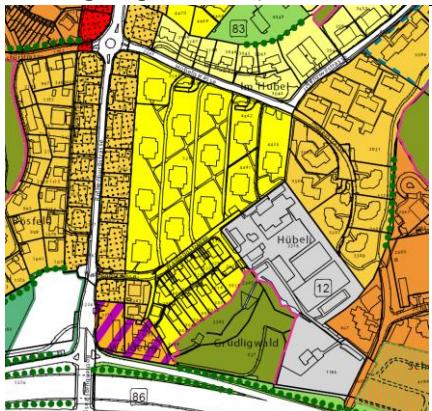
W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

WAr-B mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Hübeli

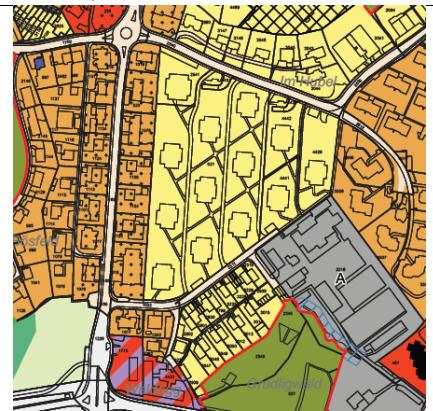
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung der Parzellen entlang der Autobahn in die WAr-B

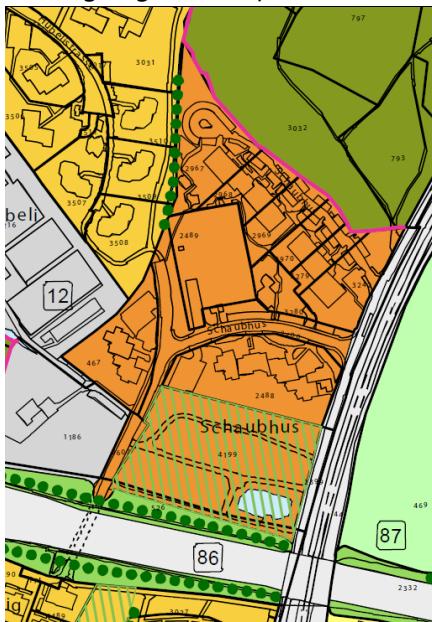
Tabelle 49: Vergleich Zonenplan Hübeli.

3.32 Schaubhaus

Quartierbeschrieb	Bisher: W-S; Neu: W-A, Grünzone A
Bisherige Zone	Grosssiedlung mit starker Durchgrünung. W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G3 und G4 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlagen vorgesehen. <ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte ermöglichen■ Änderung in der städtebaulichen Struktur unwahrscheinlich, da z.T. Eigentumswohnungen.■ Punktuelle Ergänzungen nicht vorgesehen
Neue Zone	W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23, mit Lärmaufstufung entlang der Rothenburgstrasse Grünzone A mit Zweckbestimmung gemäss Anhang BZR

Vergleich Zonenplan Schaubhaus

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung in die W-A, Umzonung in die Grünzone A (als Grundnutzung)

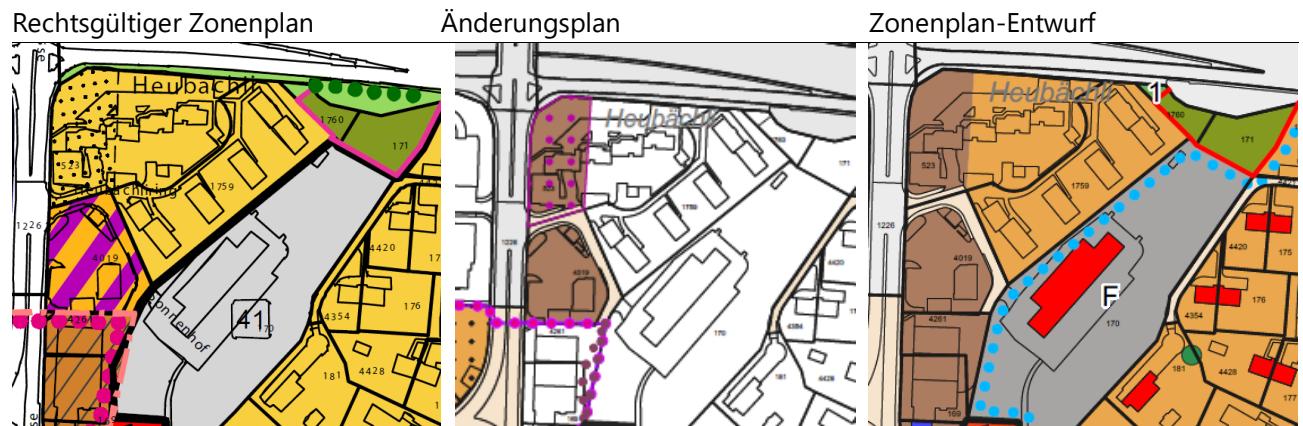
Tabelle 50: Vergleich Zonenplan Schaubhaus.

3.33 Heubächli

Bisher: W3, Gw3; Neu: W-B, K-B

Quartierbeschrieb	Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es grenzt sich sowohl gegenüber der Nationalstrasse als auch gegenüber der Kantonsstrasse ab und ist in sich geschlossen.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrün. Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte ermöglichen wie heute ■ Bereich entlang Rothenburgstrasse wird der Kernzone B zugewiesen, damit der Zentrumsnutzung Rechnung getragen wird.
Neue Zone	<p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>K-B: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m.</p>

Vergleich Zonenplan Heubächli



Umzonung von der W3 (Teilparzelle 528) und der Gw3 (Parzelle 4019) in die Kernzone B

Tabelle 51: Vergleich Zonenplan Heubächli.

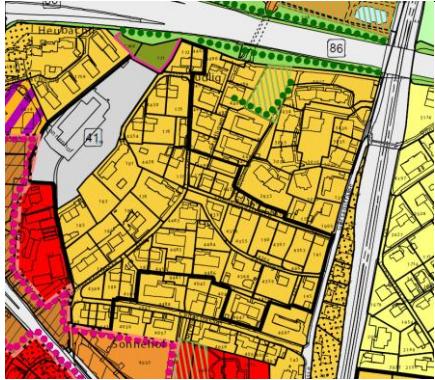
3.34 Grudlig / Sonnenhof

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Die ehemalige Arbeitersiedlung wurde in den vergangenen Jahren verdichtet (mit einem Gestaltungsplan). Das Quartier hat die maximal verträgliche Dichte erreicht.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G40, G92 und G115 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen. «Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Es sind mehrere Freiflächen als Grün- oder Sportanlage vorgesehen, wobei eine Freifläche einen zweckgebundenen Freiraum darstellt.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte ermöglichen■ Änderung in der städtebaulichen Struktur unwahrscheinlich, da maximal verträgliche Dichte durch Gestaltungsplan erreicht■ Sicherung der noch nicht realisierten Gestaltungsplaninhalten
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23. Überlagerte Bestimmung mit Festlegung der Baumasse aus dem Gestaltungsplan Grünzone B (Zweckbestimmung Nr. 1) zur Sicherung der abparzellierten Freiräume auf den Parzellen 3025 und 3027, GB Emmen. Ortsbildschutzzone gemäss der Baugruppe nach Kantonalem Bauinventar

Vergleich Zonenplan Grudlig / Sonnenhof

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung in die W-B. Grünzone-B auf den Parzellen Nrn. 4369, 3025 und 3027, Anpassung Ortsbildschutzzone

Tabelle 52: Vergleich Zonenplan Sonnenhof Grudlig

3.35 Sonnenhof Süd

Bisher: W4, W3, W-S; Neu: W-B, K-B, W-S

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Grössere Reserven und unbebaute Flächen gibt es nicht. Die meisten Häuser sind Mehrfamilienhäuser, es gibt aber auch Einfamilienhäuser. Prägend ist der Neubau entlang der Gerliswilstrasse.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G46 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Umstrukturieren»: Die Ursprungsnutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung teils ersetzt werden. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Mit einer städtebaulichen Akzentuierung soll unter Einbezug neuer Bauformen eine höhere Dichte erreicht werden.

Schlüsselareal im Bereich Wohnen / Arbeiten. Auf den grossen unbebauten Flächen im Bereich Sonnenhof Süd wird eine Erweiterung der Gartenstadt sowie eine Verdichtung angestrebt.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtbereiche und die Bereiche entlang der zentralen Strassenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungsdurchmischung ist hoch.

Urbanes Quartier mit hoher Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Entwicklungsansatz

- Entwicklungsmöglichkeiten an zentraler Lage
- Anspruchsvolle Situation mit Übergang von Zentrum (Gerliswilstrasse) hin zu Sonnenhof, mit anspruchsvollem Gelände: Einbezug Gemeinde wichtig aufgrund von Lage und Zentralität

■ Realisierte urbane Situation entlang Gerliswilstrasse

Neue Zone

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

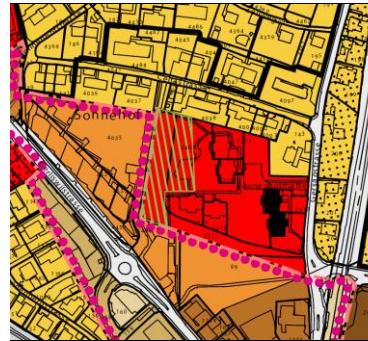
W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

K-B: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m.

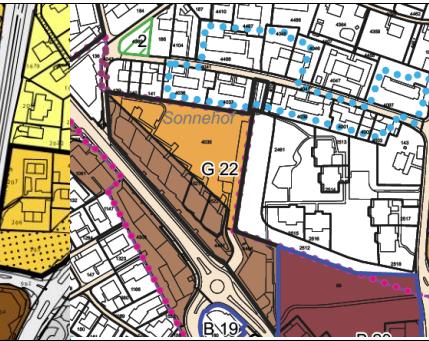
Gestaltungsplanpflicht G22 «Sonnenhof Südwest»

Vergleich Zonenplan Sonnenhof Süd

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



GP-Pflicht G22 «Sonnenhof Südwest», Umzonung an Gerliswilstrasse in Kernzone B

Tabelle 53: Vergleich Zonenplan Sonnenhof Süd

3.36 Gersag

Bisher: W3, W2, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Wohnquartier ist bereits überbaut. Es handelt sich um ein gut durchgrüntes Quartier mit vielen Freiflächen. Viele Häuser wurden als Einfamilienhäuser gebaut, es sind aber auch Mehrfamilienhäuser vorhanden, vor allem entlang der Rüeggisingerstrasse und der Dahlienstrasse.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungsplan-Pflicht

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G99 und G121.

Siedlungsleitbild

«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen.

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

«Neuorientieren»: Mit dem Einbezug neuer Bauformen sollen mit städtebaulichen Akzentuierungen hohe Dichten realisiert werden. Das städtebauliche Grundmuster soll dabei gebrochen werden. Die Ursprungsnutzung soll weitgehend ersetzt werden.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtgebiete und die Bereiche entlang der zentralen Strassenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungs durchmischung ist hoch.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

Entwicklungsansatz

- Bereich Chalets: Dichte und bauliche Struktur bewahren
- Bereich Kreuzung Rüeggisinger-/Gersag-/Herdschwandstrasse: Verdichten und Zentrumsnutzungen ermöglichen
- Dahlienstrasse: Umzonung in Wohnzone B
- Restliche Gebiete: Gleiche Dichte erlauben wie heute.

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Aufhebung Gestaltungsplanpflicht Dahlienstrasse

Vergleich Zonenplan Gersag

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung in die W-B, Aufhebung GP-Pflicht

Tabelle 54: Vergleich Zonenplan Gersag.

3.37 Obere Halten

Bisher: W3, W2; Neu: W-B, W-C, WAr-C

Quartierbeschrieb

Die allermeisten Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind aber auch noch Freiflächen und unbebaute Flächen vorhanden. Das Quartier ist gut durchgrünnt. Gebaut wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser. Vereinzelt wurden die Einfamilienhäuser als Doppelhäuser erstellt.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G116 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrünntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünnten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrünntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünnten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

- Gleiche Dichte wie heute ermöglichen
- Umzonung in die WAr-C als Übergang von der Arbeitszone in die Wohnzone (Hammer, Fasan)

Entwicklungsansatz

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

WAR-C: bei einer Gesamthöhe 1 von 14.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.50 m bei einer ÜZ von 0.23

Vergleich Zonenplan Obere Halten

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung von der W3 und W2 in die WAr-C

Tabelle 55: Vergleich Zonenplan Obere Halten.

3.38 Sonnhalde

Bisher: W3, W2; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Viele Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind aber noch Freiflächen und unbebaute Flächen vorhanden. Das Quartier ist gut durchgrün. Gebaut wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G126 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich. «Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrünentes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünen Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrünentes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünen Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.
Entwicklungsansatz	Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann. Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlage vorgesehen. <ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte ermöglichen wie heute.
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23. W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Sonnhalde

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

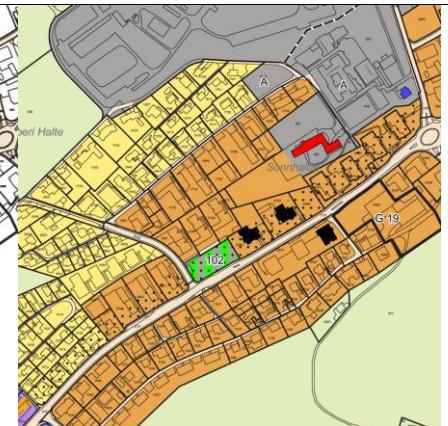


Tabelle 56: Vergleich Zonenplan Sonnhalde.

3.39 Untere Halten

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb

Viele Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind aber noch Freiflächen und unbebaute Flächen vorhanden. Das Quartier ist gut durchgrün. Gebaut wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser. Vereinzelt wurden die Einfamilienhäuser als Doppelhäuser gebaut. Es befindet sich ein Hochhaus im Quartier.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

Gestaltungspläne

Es befinden sich die Gestaltungspläne G10 und G127 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

«Umstrukturieren»: Die Ursprungsnutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung teils ersetzt werden. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Mit einer städtebaulichen Akzentuierung soll unter Einbezug neuer Bauformen eine höhere Dichte erreicht werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungsdurchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrün.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

■ Gleiche Dichte wie heute ermöglichen.

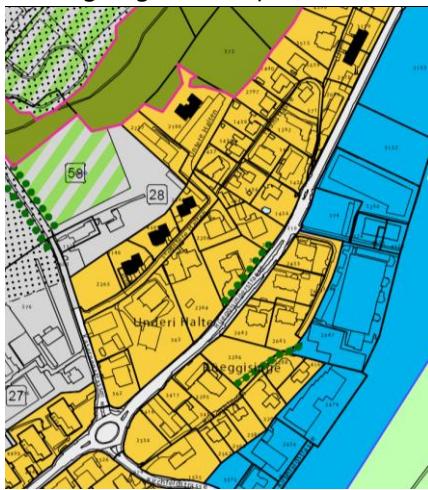
- Keine Spezielle Festlegung für das Quartierzentrum, da in dieser Form nicht zweckmässig. Das Quartierzentrum liegt eher westlich entlang der Rüeggisingerstrasse (Park/Spielplatz und Volg).

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Untere Halten

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

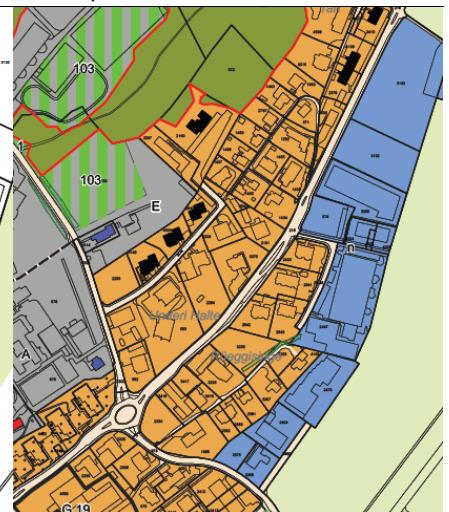


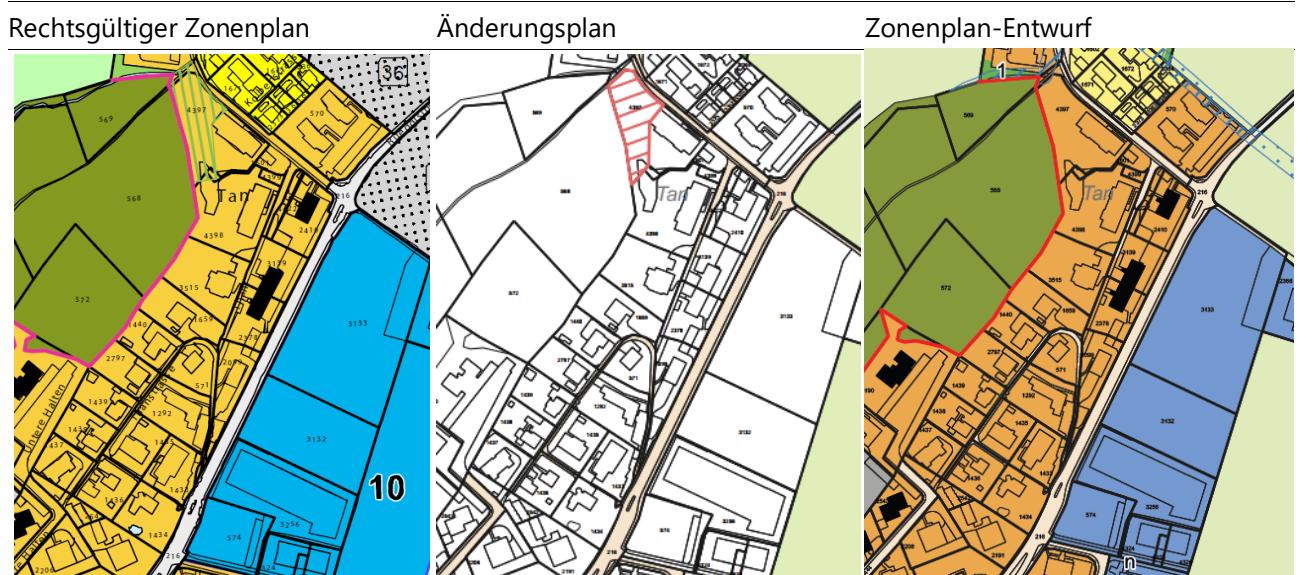
Tabelle 57: Vergleich Zonenplan Untere Halten.

3.40 Tan

Bisher: W3; Neu: W-B

Quartierbeschrieb	Viele Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind jedoch noch Freiflächen vorhanden. Gebaut wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und Ortsteileingang Rüeggisigen.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G64 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.
Neue Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte wie heute ermöglichen <p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>Verzicht auf Grünzone B (Waldabstand)</p>

Vergleich Zonenplan Tan



Verzicht auf Grünzone B (Waldabstand)

Tabelle 58: Vergleich Zonenplan Tan.

3.41 Kolben

Bisher: W3, W2-V; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Viele Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind jedoch noch Freiflächen vorhanden. Gebaut wurden Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser wurden teils als Reihenhäuser oder Doppelhäuser erstellt. Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G64 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Entwicklungsansatz	■ Gleiche Dichte ermöglichen wie heute
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23. W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23. Grünzone A für die Gartenerweiterung der Einfamilienhäuser am Siedlungsrand. Auszonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone zur Sicherstellung des Landschaftsfensters.

Vergleich Zonenplan Kolben

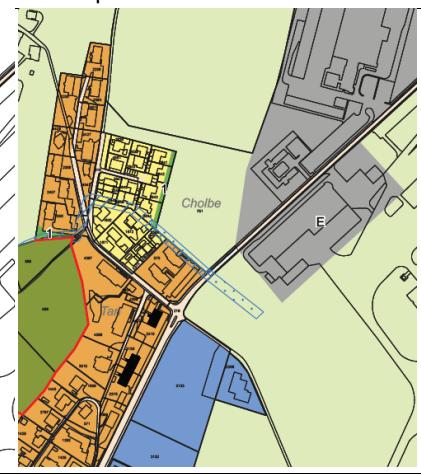
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Grünzone A für die Erweiterung der Gartenanlagen

Tabelle 59: Vergleich Zonenplan Kolben.

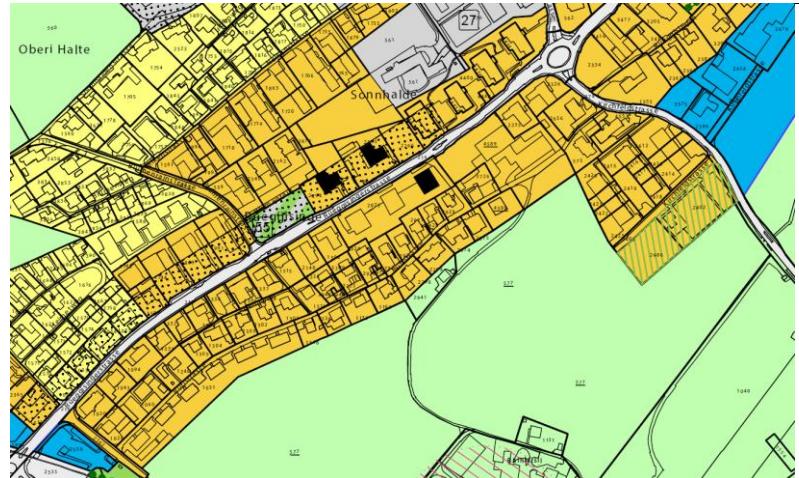
3.42 Rüeggisingen, südlicher Bereich

Bisher: W3; Neu: W-B, GP-Pflicht

Quartierbeschrieb	Viele Flächen im Quartier sind bereits überbaut. Es sind grössere Freiflächen vorhanden. Das kleinstrukturierte Gebiet besteht mehrheitlich aus Mehrfamilienhäusern, die nach Süden ausgerichtet sind. Die Parzellenstruktur ist aus der Siedlung klar ablesbar.
Bisherige Zone	W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G31 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich. «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt. Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen. Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen. Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann. Beim bestehenden Hof wird ein Landschaftsfenster angezeigt.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte ermöglichen wie heute ■ Gestaltungsplanpflicht bei Landschaftsfenster
Neue Zone	W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23. Gestaltungsplan-Pflicht auf den Parzellen 577 und 3726

Vergleich Zonenplan Rüeggisigen, südlicher Bereich

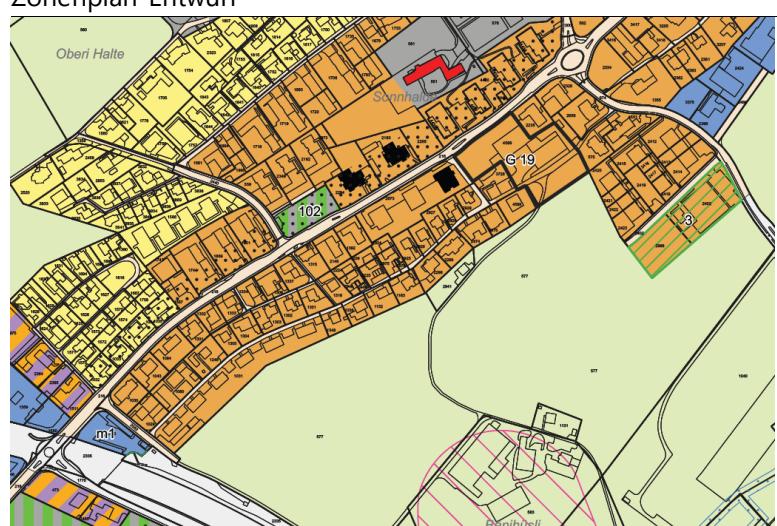
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



GP-Pflicht auf Parzellen 577 und 3726

Tabelle 60: Vergleich Zonenplan Rüeggisigen.

3.43 Herdschwand

Bisher: W3, W2, W2-V, W-S; Neu: W-B, W-C, K-C, W-S

Quartierbeschrieb	Ein grosser Teil des Gebietes sind Einfamilienhäuser. Die neueren Überbauungen beinhalten Mehrfamilienhäuser und sind oft aus Gestaltungsplanungen entstanden. Stark durchgrüntes Quartier, wobei die Mehrheit der Aussenräume privat sind.
Bisherige Zone	<p>W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).</p> <p>W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.</p> <p>W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).</p> <p>W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.</p>
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G12, G29 und G79 im Quartier.
Siedlungsleitbild	<p>«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.</p> <p>«Neuorientieren»: Mit dem Einbezug neuer Bauformen sollen mit städtebaulichen Akzentuierungen hohe Dichten realisiert werden. Das städtebauliche Grundmuster soll dabei gebrochen werden. Die Ursprungsnutzung soll weitgehend ersetzt werden.</p> <p>«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.</p>
Städtebauliches Gesamtkonzept	<p>Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen (entlang Rüeggisingerstrasse).</p> <p>Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.</p> <p>Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.</p> <p>Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.</p>

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte ermöglichen wie heute.
- Grünzonen werden festgelegt
- Kernzone C entlang der Rüeggisingerstrasse
- Bebauungsplan Herdschwand

Neue Zone

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

K-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m. Das Nutzungsmass wird von der Gemeinde definiert.

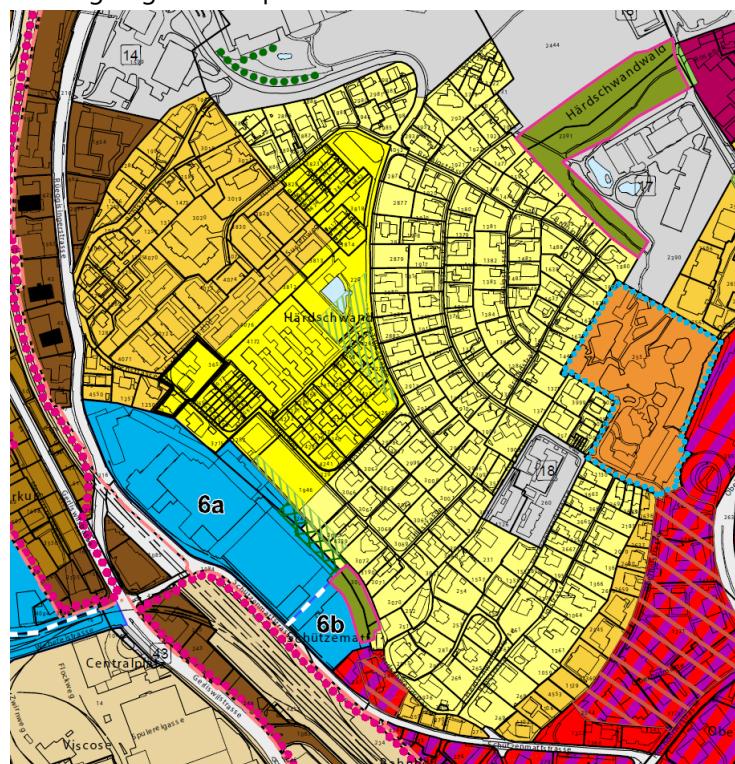
W-S: mit max. Gesamthöhe 1 von 14.00 m. Grenzabstände und Überbauungsziffern werden im Bebauungsplan festgelegt.

Verzicht auf Ortsbildschutzzone, da im kantonalen Bauinventar nicht als Baugruppe ausgewiesen.

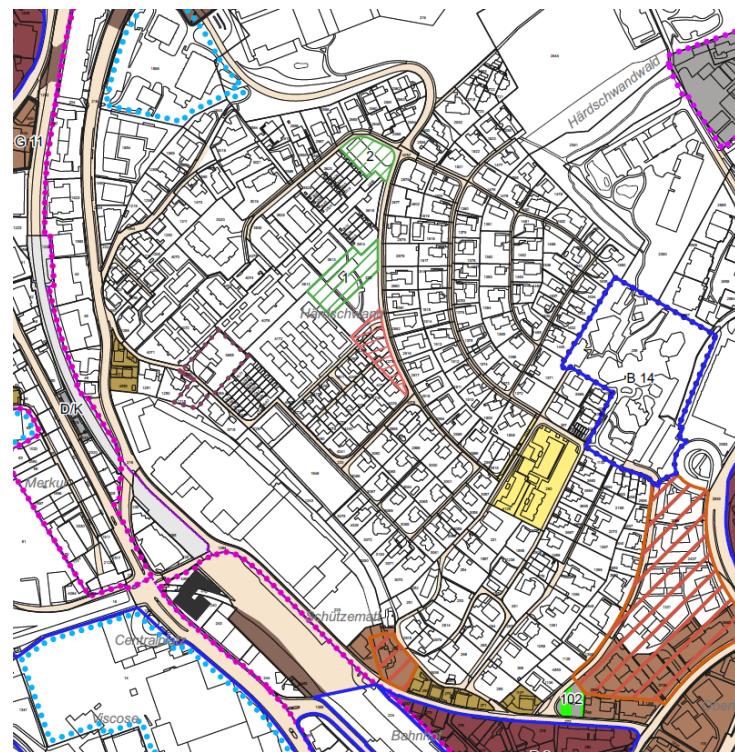
Festlegung Grünzone B (Freiraum und Erschliessungsgebiet der Reihenhausiedlung)

Vergleich Zonenplan Herdschwand

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf

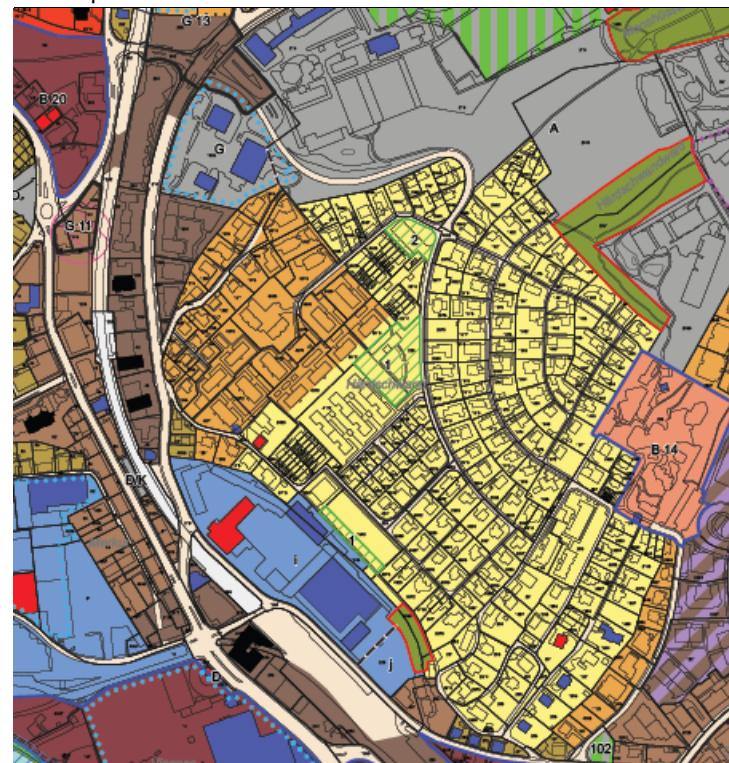


Tabelle 61: Vergleich Zonenplan Herdschwand.

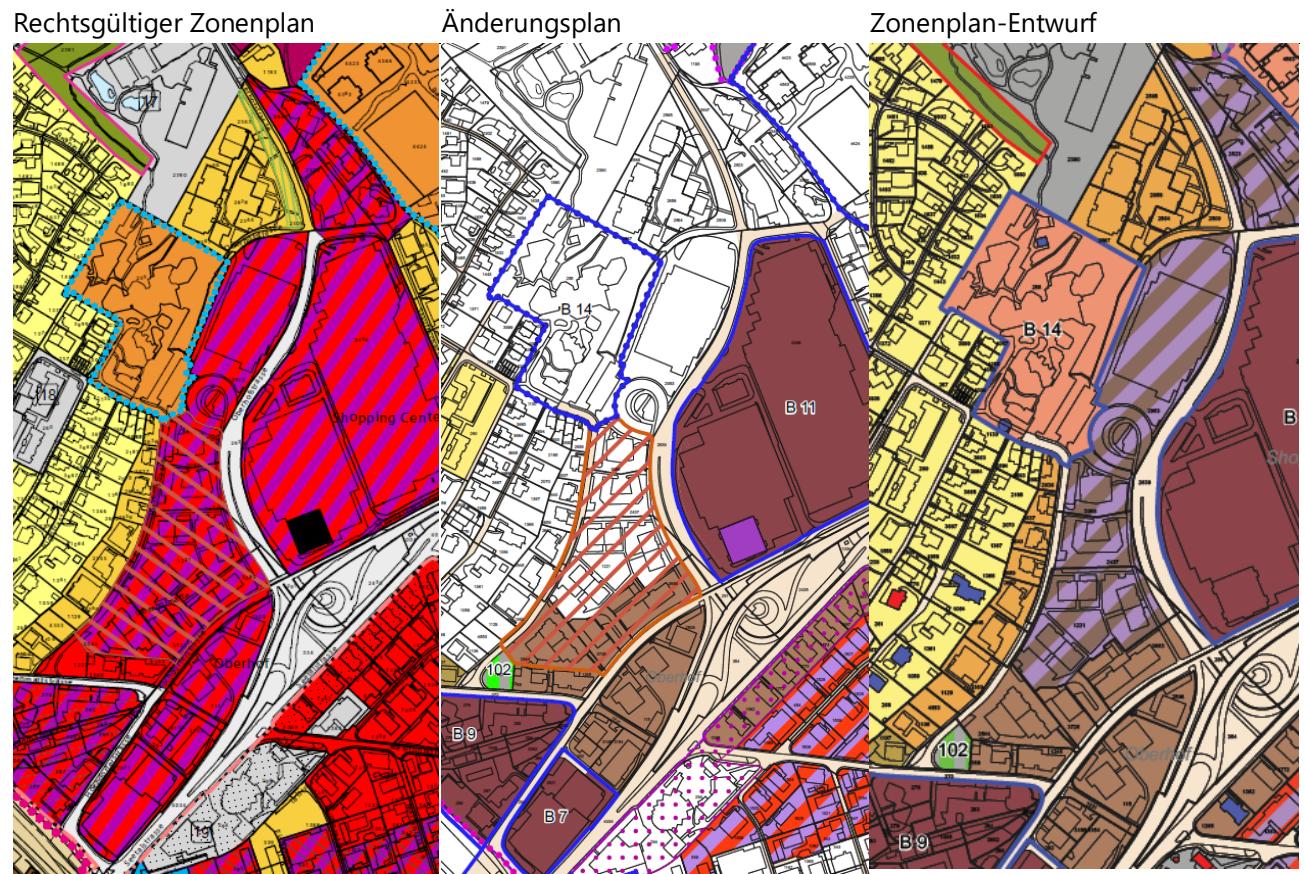
3.44 Oberhof

Bisher: W4, W3, W2, Gs5; Neu: W-B, K-B, WAr-A

Quartierbeschrieb	Urbanes und sehr heterogenes Quartier mit einem hohen Versiegelungsgrad. Zwischen Emmen Center und Bahnhof, keine wirklich wahrnehmbare Struktur.
Bisherige Zonen	<p>W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).</p> <p>W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).</p> <p>W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.25).</p> <p>Gs5: max. 5 Vollgeschosse bei einer max. AZ von 0.95, max. AZ für Wohnen von 0.65, max. Gebäudelänge von 60 m.</p>
Gestaltungspläne	Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich (Bereich Emmen Center). «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden (Bereich Oberhofstrasse).
Städtebauliches Gesamtkonzept	Urbanes Quartier mit hoher Dichte (Oberhofstrasse). Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben. Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte (Hangkante Herdschwand). Neue Grossiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte zulassen wie heute ■ Entlang der Seetalstrasse und der Hochdorferstrasse sollen Kernzonen dazu dienen, dass sich die Gebäude besser in die Gesamtstruktur östlich des Bahnhofs einfügen können.
Neue Zonen	<p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>K-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m. bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m. Das Nutzungsmass wird von der Gemeinde definiert.</p>

WAR-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m. bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m und einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Oberhof



Umzonung von Gs5 in Kernzone B entlang der Hochdorferstrasse

Tabelle 62: Vergleich Zonenplan Oberhof.

3.45 Feldbreite

Bisher: W3, W-S, W/Gw4, Gs-S; Neu: K-S, K-B, K-C, W-B, WAr-B, WAr-S, W-S

Quartierbeschrieb	In sich geschlossenes, homogenes und urbanes Wohnquartier mit einem zusammenhängenden, öffentlichen Außenraum.
Bisherige Zone	<p>W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).</p> <p>W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.</p> <p>W/Gw4: max. 4 Vollgeschosse, max. AZ von 0.80, max. AZ für Wohnen von 0.45, max. Gebäudelänge von 40 m.</p> <p>Gs-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden.</p>
Gestaltungspläne / Bebauungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G29, G144 und G145 sowie der Bebauungsplan BP Feldbreite im Quartier.
Siedlungsleitbild	<p>«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.</p> <p>«Neuorientieren»: Mit dem Einbezug neuer Bauformen sollen mit städtebaulichen Akzentuierungen hohe Dichten realisiert werden. Das städtebauliche Grundmuster soll dabei gebrochen werden. Die Ursprungsnutzung soll weitgehend ersetzt werden.</p> <p>«Umstrukturieren»: Die Ursprungsnutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung teils ersetzt werden. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Mit einer städtebaulichen Akzentuierung soll unter Einbezug neuer Bauformen eine höhere Dichte erreicht werden.</p> <p>«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.</p>
Städtebauliches Gesamtkonzept	<p>Schlüsselareal im Bereich Wohnen. Die Gemeinde Emmen stellt in der folgenden Entwicklung die Qualität der Überbauung im Gebiet Feldbreite sicher.</p> <p>Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtbereiche und die Bereiche entlang der zentralen Straßenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungsdurchmischung ist hoch.</p> <p>Urbanes Quartier mit hoher Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben.</p>

Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen.

Es ist ein zweckgebundener Freiraum als Teil der öffentlichen Anlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte wie heute zulassen; unbebaute Flächen entwickeln
- Kernzone entlang der Seetalstrasse zur Sicherung des urban auszugestaltenden Strassenraums
- Wohn- und Arbeitszone entlang der Mooshüstrasse belassen
- Bebauungsplan Feldbreite entwickeln

Neue Zone

K-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m. Das Nutzungsmass wird von der Gemeinde definiert.

K-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m. Das Nutzungsmass wird von der Gemeinde definiert.

K-S: Dichte Gemäss Bebauungsplan

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

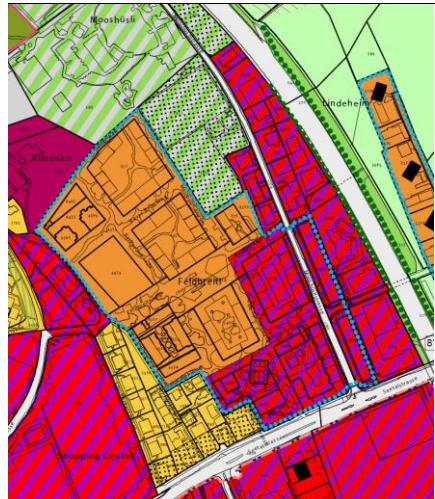
WAr-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23.

WAr-S: Baumasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

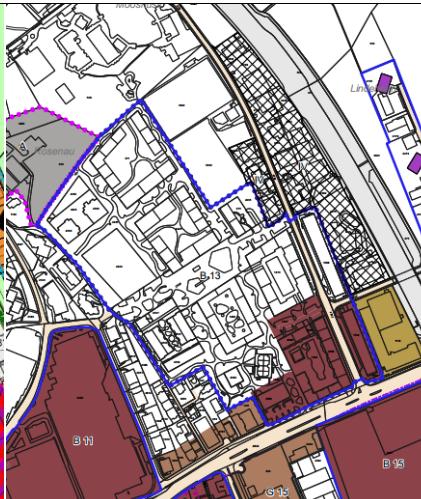
W-S: Baumasse werden im Bebauungsplan festgelegt.

Vergleich Zonenplan Feldbreite

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung W3 in K-B, Gs-S in K-S und W/Gw4 in K-C

Tabelle 63: Vergleich Zonenplan Feldbreite.

3.46 Lindenheim

Bisher: W3, W2, W-S; Neu: W-B, W-C, W-S

Quartierbeschrieb

Quartier als Insel in der Landwirtschaftszone, Abfolge von höheren und flächeren Gebäuden. Öffentlicher und halböffentlicher Außenraum zwischen den Gebäuden. An der Seetalstrasse eine Siedlung mit grösseren Einfamilienhäusern.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne / Bebauungspläne

Es befindet sich kein Gestaltungsplan, jedoch der Bebauungsplan BP Lindenheim im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

- Gleiche Dichte zulassen wie heute
- Bebauungsplan vorhanden und wird belassen, daher ist die Zuweisung zur Speziellen Wohnzone zweckmässig.
- Verzicht auf Festlegung höhere Gebäude, da diese bereits im bestehenden Bebauungsplan gesichert sind.

Entwicklungsansatz

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

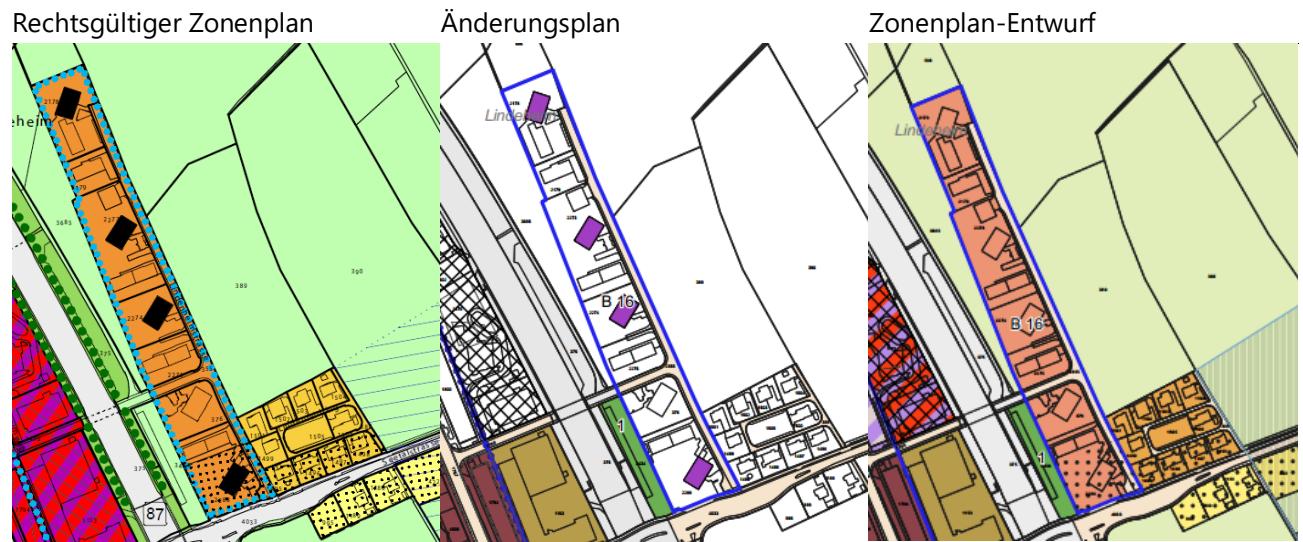
W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 12.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Neue Zone

W-S: Nur im Rahmen eines Bebauungsplans darf gebaut werden.

Grünzone A zur Sicherung des Raumes zwischen der Autobahn und der Siedlung.

Vergleich Zonenplan Lindenheim



Verzicht auf Festlegung höhere Gebäude gemäss Art. 74 BZR, Grünzone A zwischen Siedlung und Autobahn.

Tabelle 64: Vergleich Zonenplan Lindenheim.

3.47 Emmenfeld

Bisher: W4, W3, W2-V; Neu: K-C, W-A, W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Kaspar-Steiner-Strasse als funktionierende Reihenhaussiedlung am Siedlungsrand, viele Flächen der OeZ (Schule, Kirche, Betagtenzentrum, Pumpwerk). Mehrfamilienhäuser entlang der Seetalstrasse mit teilweiser gewerblicher Nutzung. Mehrfamilienhäuser im hinteren Bereich.
Bisherige Zone	<p>W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).</p> <p>W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).</p> <p>W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.</p>
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G113 im Quartier.
Siedlungsleitbild	<p>«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen.</p> <p>«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.</p> <p>«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.</p> <p>Schlüsselareal im Bereich Wohnen / Arbeiten. Der öffentliche Außenraum soll aufgewertet und neue Nutzungen ermöglicht werden. Auf den unbebauten Grundstücken sollen qualitative, der Umgebung angepasste Überbauungen entwickelt werden.</p>
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
	Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.
	Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige

Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

Es sind mehrere Freiflächen als Grün- oder Sportanlagen vorgesehen, wobei eine Freifläche ein zweckgebundener Freiraum darstellt.

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte zulassen wie heute
- Zuweisung der ersten Bautiefe entlang Seetalstrasse zur Kernzone C (Quartierzentrum)
- Kaspar-Steiner-Strasse: Bewahren der Reihenhaussiedlung

Neue Zone

K-C: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m.

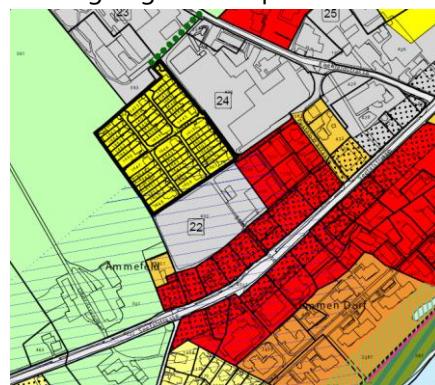
W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Emmenfeld

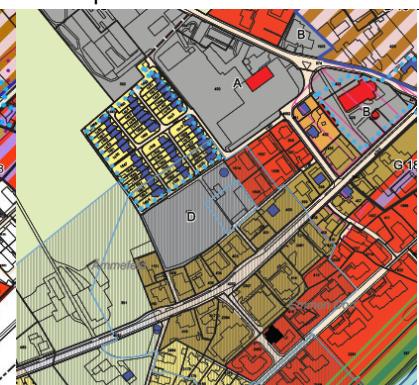
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Kernzone C entlang der Seetalstrasse

Tabelle 65: Vergleich Zonenplan Emmenfeld.

3.48 Chilefeld

Bisher: W4, W2-V, W/Gw3, OeZ; Neu: W-A, WAr-B, SCF

Quartierbeschrieb

Das Quartier besitzt noch ganz viele unbebaute Grundstücke und somit viele Freiflächen. Die gebauten Gebäude befinden sich vorwiegend im westlichen Teil des Quartiers entlang der Kirchfeldstrasse. Gebaut sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gebäude für den öffentlichen Zweck.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

W/Gw3: max. 3 Vollgeschosse bei einer max. AZ von 0.60, max. AZ für Wohnen von 0.40, max. Gebäudelänge von 40 m.

Zone für öffentliche Zwecke

Gestaltungsplan-Pflicht

Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.

Gestaltungspläne

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich (Siedlung an der Kirchfeldstrasse).

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden (unbebaute Grundstücke).

«Neuorientieren»: Mit dem Einbezug neuer Bauformen sollen mit städtebaulichen Akzentuierungen hohe Dichten realisiert werden. Das städtebauliche Grundmuster soll dabei gebrochen werden. Die Ursprungsnutzung soll weitgehend ersetzt werden (OeZ nördlich der Kirchfeldstrasse).

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet (entlang Seetalstrasse).

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen (hinterer Bereich sowie entlang Kirchfeldstrasse).

Über die grossen unbebauten Flächen hinweg ist ein Landschaftsfenster vorgesehen. Weiter gibt es einen zweckgebundenen Freiraum als Teil der öffentlichen Anlage vorgesehen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

Entwicklungsansatz

- Wesentliches Entwicklungsgebiet in der Gemeinde
 - Landschaftsfenster soll im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt werden
 - Die grosse unbebaute Fläche so nutzen, dass das Landschaftsfenster erhalten bleiben kann und die grossflächigen öffentlichen Zonen an geeigneter Lage gesichert werden.

Neue Zone

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

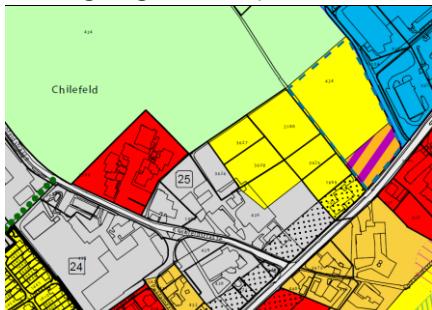
WAR-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23

SCF Spezialzone Chilefeld mit Zweckbestimmungen gemäss Art. 26 BZR

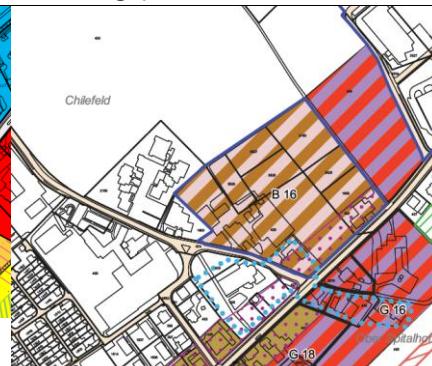
Gestaltungsplan-Pflicht mit qualitativen Festlegungen

Vergleich Zonenplan Chilefeld

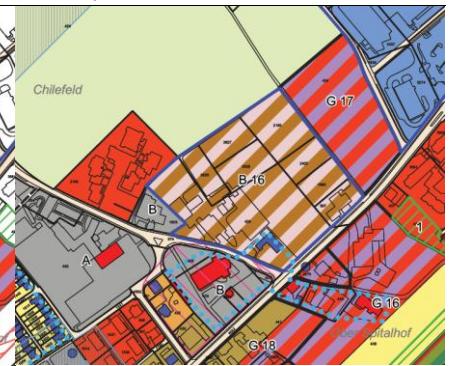
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Bebauungsplan-Pflicht anstatt Gestaltungsplan-Pflicht, Umzonung W/Gw3 in WAr-B und neue Spezialzone Chilefeld SCF.

Tabelle 66: Vergleich Zonenplan Kirchenfeld.

3.49 Grünmatt

Bisher: W-S; Neu: W-S

Quartierbeschrieb	
Bisherige Zone	Das Quartier ist im Bau.
Gestaltungspläne / Bebauungspläne	W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen. Es befindet sich kein Gestaltungsplan, jedoch der Bebauungsplan BP Grünmatt im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden. Schlüsselareal im Bereich Wohnen. Im Gebiet Grünmatt wird eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit den passenden Zusatznutzungen für die Quartiersversorgung angestrebt.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen. Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.
Entwicklungsansatz	<ul style="list-style-type: none"> ■ Möglichkeiten schaffen für eine qualitativ hochwertige Überbauung ■ Gleiche Vorgaben wie bisher
Neue Zone	W-S: Nur im Rahmen eines Bebauungsplans darf gebaut werden.

Vergleich Zonenplan Grünmatt

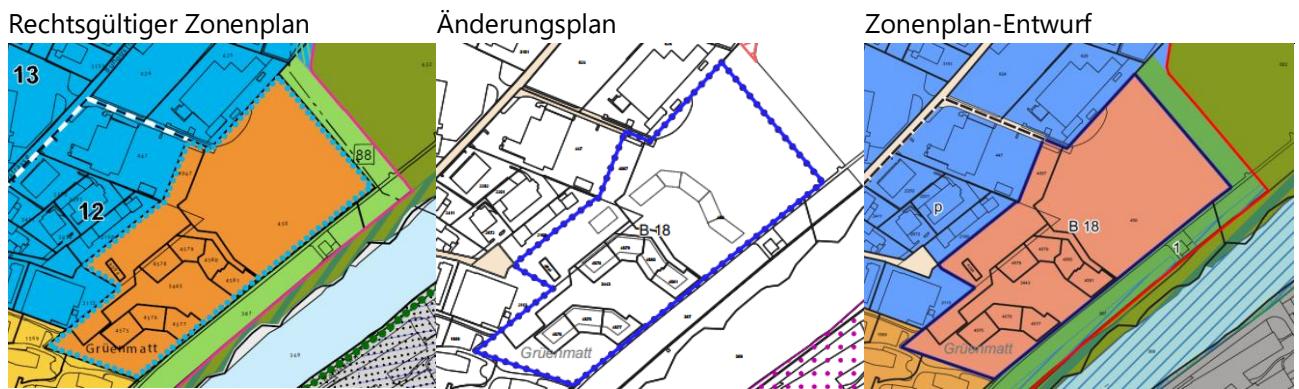


Tabelle 67: Vergleich Zonenplan Grünmatt.

3.50 Allmendli

Bisher: W3, W/Gw3, W/Gw4; Neu: W-B, WAr-B

Quartierbeschrieb

Das Quartier ist vollständig überbaut. Es ist nur geringe Anzahl an Freiflächen vorhanden. Markant ist die homogene Siedlung entlang der Rathausenstrasse.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W/Gw3: max. 3 Vollgeschosse bei einer max. AZ von 0.60, max. AZ für Wohnen von 0.40, max. Gebäudelänge von 40 m.

W/Gw4: max. 4 Vollgeschosse, max. AZ von 0.80, max. AZ für Wohnen von 0.45, max. Gebäudelänge von 40 m.

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G107 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtgebiete und die Bereiche entlang der zentralen Straßenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungs durchmischung ist hoch.

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentrten und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

- Gleiche Dichte beibehalten wie heute möglich.
- Stärkung Quartierzentrums Allmendli.

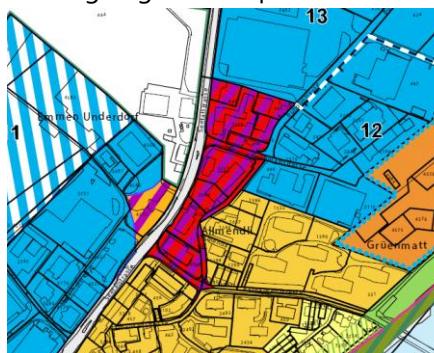
Entwicklungsansatz

W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

WAr-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23

Vergleich Zonenplan Allmendli

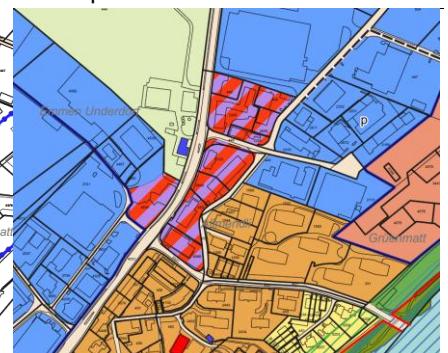
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung Teilstück der Parzelle 4535 von W/Gw3 in die WAr-B

Tabelle 68: Vergleich Zonenplan Allmendli.

3.51 Unter Grundhof

Bisher: W3, W2; Neu: W-B, W-C

Quartierbeschrieb	Das Quartier ist bereits überbaut. Entlang der Reuss gibt es mehrere und grössere Freiflächen. Es gibt Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser wurden teils als Reihenhäuser erstellt. Das Quartier ist stark durchgrün, es existieren diverse private und halbprivate Gärten.
Bisherige Zone	<p>W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).</p> <p>W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).</p>
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G57 und G65 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartier treffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
Entwicklungsansatz	<p>Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen.</p> <p>Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gleiche Dichte wie bisher ermöglichen
Neue Zone	<p>W-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 14.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>Grünzonen A und B entlang dem Reuss schachen</p>

Vergleich Zonenplan Unter Grundhof

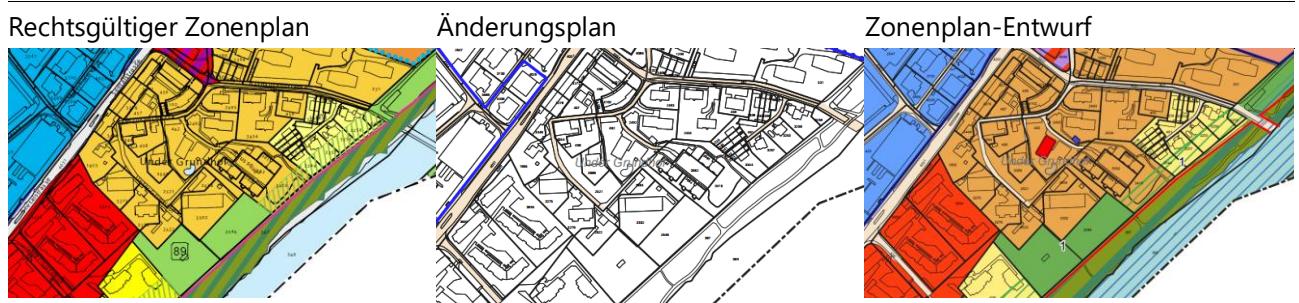


Tabelle 69: Vergleich Zonenplan Unter Grundhof.

3.52 Unter Spitalhof

Bisher: W4, W2-V; Neu: W-A, W-C

Quartierbeschrieb	Das Quartier ist sehr homogen überbaut. Entlang der Reuss gibt es mehrere und grössere Freiflächen. Das Gestaltungsplangebiet besteht aus Reiheneinfamilienhäusern und Geschosswohnungen.
Bisherige Zone	<p>W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).</p> <p>W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.</p>
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G67 und G83 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartier treffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.
Entwicklungsansatz	<p>Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen.</p> <p>Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Gleiche Dichte zulassen wie heute
Neue Zone	<p>W-A mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.</p> <p>Grünzonen A und B entlang des Reuss schachens. Neue Grünzone B zur Sicherung des Übergangs zum Ober Spitalhof.</p> <p>Zone für Öffentliche Zwecke für die Parzelle des Pumpwerks</p>

Vergleich Zonenplan Unter Spitalhof

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung in Zone für Öffentliche Zwecke für die Parzelle des Pumpwerks

Tabelle 70: Vergleich Zonenplan Unter Spitalhof.

3.53 Ober Spitalhof

Bisher: W3, W2-V; Neu: WAr-B, W-C

Quartierbeschrieb

Das Quartier ist grösstenteils noch nicht überbaut. Es befindet sich im Bereich der Seetalstrasse ein Hof mit mehreren Gebäuden, welcher zum Teil im Bauinventar als Baugruppe eingetragen ist. Die restlichen Flächen sind unbebaut.

Bisherige Zone

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

Gestaltungspläne

Es befindet sich kein Gestaltungsplan im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen. Über die unbebauten Flächen im östlichen Quartierbereich hinweg ist ein Landschaftsfenster vorgesehen.

- Sicherstellung einer hohen Qualität bei der Entwicklung der noch unbebauten Grundstücke.
- Einbezug der Baugruppe in die gesamtheitliche Entwicklung

Neue Zone

WAr-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23.

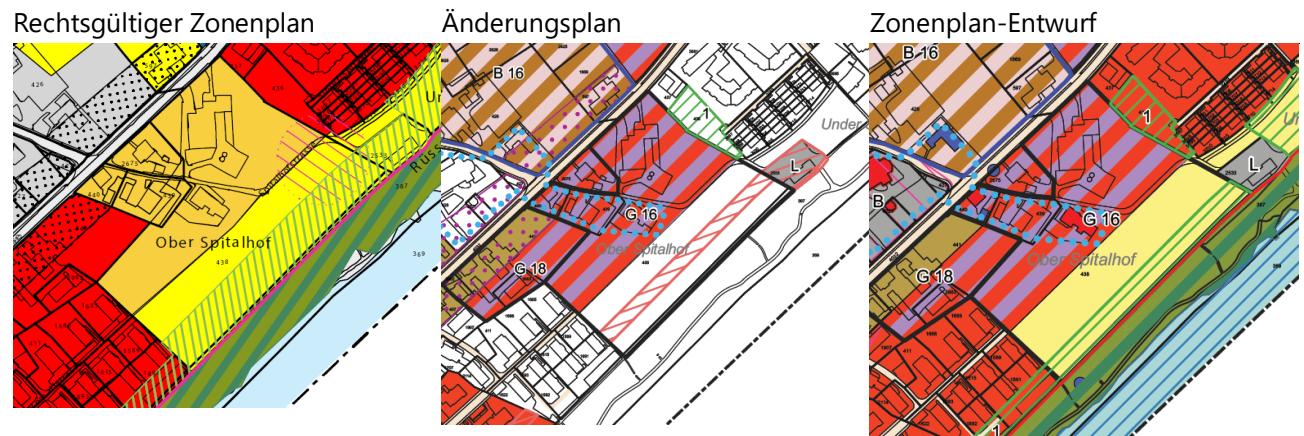
W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Gestaltungsplanpflichten

Reduktion der überlagerten Grünzone auf den Bereich, welcher tatsächlich nicht überbaut werden soll.

Eintrag als Ortsbildschutzzone für den Hof und die umliegenden Gebäude

Vergleich Zonenplan Ober Spitalhof



Umzonung von W3 in WAr-B mit Gestaltungsplanpflicht, neue Ortsbildschutzzone

Tabelle 71: Vergleich Zonenplan Ober Spitalhof.

3.54 Emmen Dorf

Bisher: W4, W-S; Neu: K-C, W-A

Quartierbeschrieb

Das Quartier ist geprägt von grösseren Mehrfamilienhäusern zwischen Seetalstrasse und Reuss, die über grossflächige Aussenräume entlang des Reussschachens verfügen. Entlang der Seetalstrasse sind es heterogene Strukturen, die auch unterschiedliche Nutzungen beherbergen.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W-S: Nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans darf gebaut werden. Der Bestand und Ersatz von Gebäuden ist gewährleistet, wenn sie einem rechtsgültigen Gestaltungsplan unterliegen.

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G36 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden.

Schlüsselareal im Bereich Wohnen / Arbeiten. Der öffentliche Aussenraum soll aufgewertet und neue Nutzungen ermöglicht werden. Auf den unbebauten Grundstücken sollen qualitative, der Umgebung angepasste Überbauungen entwickelt werden.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Zentrumsort mit moderater Dichte. Kleinere Quartierzentren und Quartiertreffpunkte mit raumbildenden Gebäudestrukturen und einer Nutzungs durchmischung. Die Orte werden städtebaulich leicht ausgezeichnet.

Durchgrüntes Quartier mit einer hohen Dichte. Die Gebäude sind zur Quartierachse hin adressiert. Es gibt eine vielseitige, jedoch offene Gebäudestruktur. Die Zwischenräume und Vorgärten sind durchgrünnt.

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grossiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Reussmatt: Ersatz und Bestand sichern mit W-A
- Kernzone zur Steigerung der Quartierzentrumsfunktion Emmen-Dorf
- Wohngebiete: Gleiche Dichte erlauben wie bisher

Neue Zone

K-C: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m.

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Festlegung höheres Gebäude auf Parzelle 2459 gemäss Art. 74 BZR

Vergleich Zonenplan Emmen Dorf

Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Zuweisung zur Kernzone C entlang der Seetalstrasse, Zuweisung zur W-A (Bereich, welcher in der W-S war).

Tabelle 72: Vergleich Zonenplan Emmen Dorf.

3.55 Ober Grundhof

Bisher: W2; Neu: W-C

Quartierbeschrieb	Einfamilienhaussiedlung am Siedlungsrand zwischen Seetalstrasse und Reusschachen. Teilweise im Rahmen eines Gestaltungsplans realisiert.
Bisherige Zone	W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).
Gestaltungspläne	Es befindet sich der Gestaltungsplan G119 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.
Entwicklungsansatz	Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.
Neue Zone	Es ist eine Freifläche als Grün- oder Sportanlage vorgesehen.

Vergleich Zonenplan Ober Grundhof

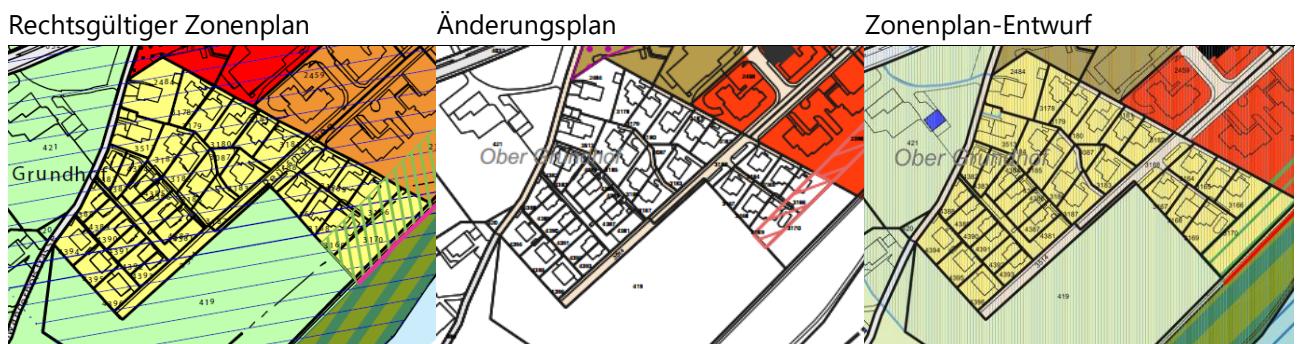


Tabelle 73: Vergleich Zonenplan Ober Grundhof.

3.56 Meierhöfli

Quartierbeschrieb	Bisher: W4, W3, W2, W/Gw4; Neu: K-S, K-B, W-A, W-C, W-S, WAr-B, SpF Heterogenes Quartier mit verschiedenen Dichten, Typologien und teilweise Grossiedlungen und gewerbliche Bauten. Wenig strukturierte Aussenräume, Strassenräume als verbindende Elemente.
Bisherige Zone	W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45). W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40). W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23). W/Gw4: max. 4 Vollgeschosse, max. AZ von 0.80, max. AZ für Wohnen von 0.45, max. Gebäudelänge von 40 m.
Gestaltungspläne	Es befinden sich die Gestaltungspläne G45 und G143 im Quartier.
Siedlungsleitbild	«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich. «Umstrukturieren»: Die Ursprungsnutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung teils ersetzt werden. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Mit einer städtebaulichen Akzentuierung soll unter Einbezug neuer Bauformen eine höhere Dichte erreicht werden. «Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden. Schlüsselareal im Bereich Wohnen / Arbeiten. Bauliche Verdichtungen sollen vorgenommen werden, wenn das Verkehrssystem dies zulässt. Die Wohnquartiere sind qualitativ aufzuwerten und die Nutzungen differenzierter zu gestalten.
Städtebauliches Gesamtkonzept	Zentrumsort mit hoher Dichte. Zentrale Innenstadtbereiche und die Bereiche entlang der zentralen Strassenräume. Die Gebäudestruktur ist vielfältig, urban und raumbildend. Die Nutzungs durchmischung ist hoch. Urbanes Quartier mit hoher Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben. Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen. Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Teilgebiet westlich der Fichtenstrasse: Arealentwicklung
- Entlang Seetalstrasse: Kernzone, Bestandteil des Zentrumsortes Seetalstrasse
- Schwanderhofstrasse/Ahornweg: Gleiche Dichte ermöglichen wie heute.
- Gebiet nördlich und südlich der Meierhöfistrasse: Mischnutzung ermöglichen (Urbanes Quartier).

Neue Zone

K-B: ohne ÜZ, mit max. Gesamthöhe 1 von 20.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 20.50 m.

Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen 3304 und 2443.

K-S: Es darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

W-A: mit max. Gesamthöhe 1 von 16.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

W-C: mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

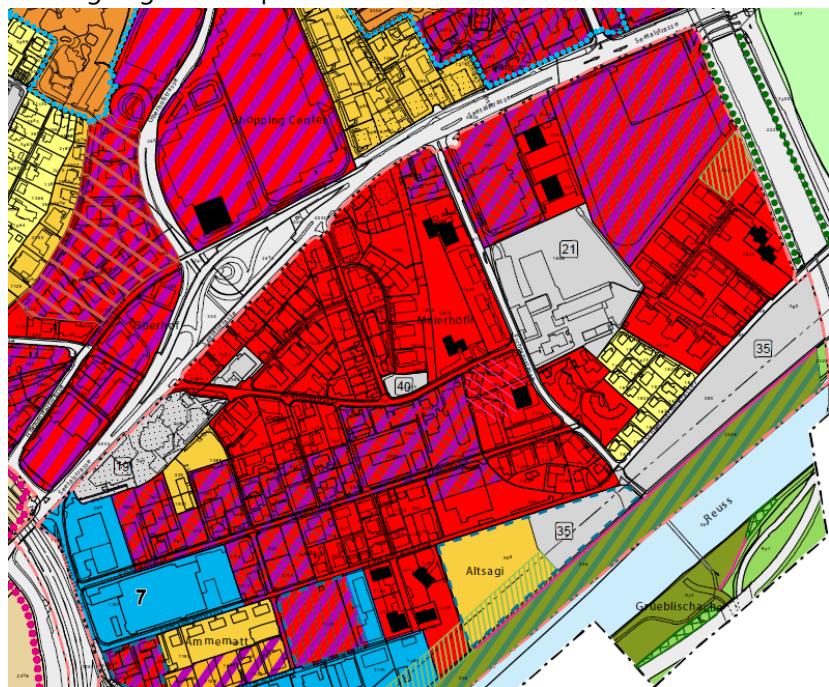
W-S: Nur im Rahmen eines Bebauungsplans darf gebaut werden.

WAr-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23.

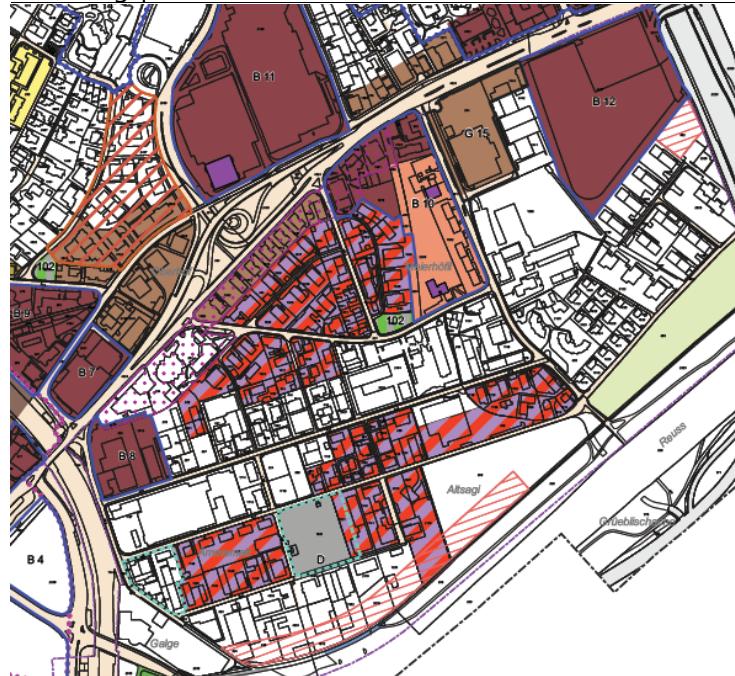
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Spielplatz)

Vergleich Zonenplan Meierhöfli

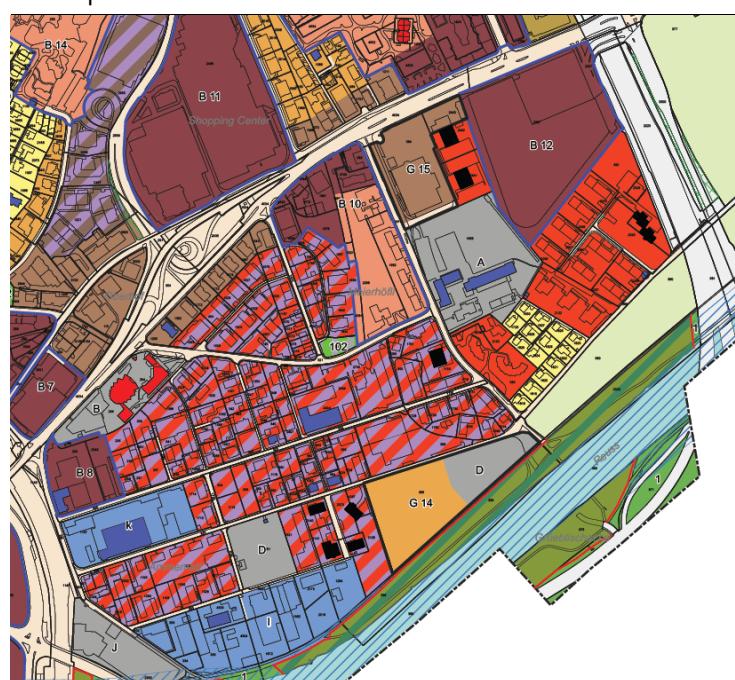
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung von W4 und W/Gw4 in K-S und K-B, Umzonung von W4 in WAr-B, Zuweisung von W4 in W-A, Umzonung von W4 in W-S, Umzonung von W4 in K-B, Umzonung von Ar in K-S, Umzonung von OeZ in SpF

Tabelle 74: Vergleich Zonenplan Meierhöfli.

3.57 Altsagi / Emmenmatt

Bisher: W4, W3; Neu: WAr-B

Quartierbeschrieb

Heterogenes Quartier mit verschiedenen Dichten, Typologien und teilweise Grossiedlungen und gewerbliche Bauten. Wenig strukturierte Aussenräume, Strassenräume als verbindende Elemente. Gewerbegebiet im südlichen Bereich entlang der Reuss.

Bisherige Zone

W4: max. 1 Unter-, 4 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.65 (min. AZ von 0.45).

W3: max. 1 Unter-, 3 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.50 (min. AZ von 0.40).

W/Gw4: max. 4 Vollgeschosse, max. AZ von 0.80, max. AZ für Wohnen von 0.45, max. Gebäudelänge von 40 m

W/Gw3: max. 3 Vollgeschosse, max. AZ von 0.60, max. AZ für Wohnen von 0.40, max. Gebäudelänge von 40 m

Gestaltungsplan-Pflichtgebiete Weberwiese, Altsagi und Galgen

Gestaltungspläne

Es befinden sich zwei Gestaltungsplan-Gebiete im Quartier. Es handelt sich um die Gestaltungspläne G72 und G128.

Siedlungsleitbild

«Bewahren»: Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten bleiben. Es soll keine qualitative Entwicklung stattfinden. Die Ursprungsnutzung soll gewahrt werden. Qualitative Aufwertungen können im Rahmen einer Sanierung und eines Gestaltungsplanes geschehen (Weber Wiese).

«Neuentwickeln»: Die städtebaulichen Veränderungen werden als flexibel eingestuft. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Gegebenenfalls sollen architektonische und gestalterische Ziele festgelegt werden (Altsagi).

«Umstrukturieren»: Die Ursprungsnutzung soll durch eine neue Nutzungsmischung teils ersetzt werden. Die quantitative Entwicklung soll projektbezogen stattfinden. Mit einer städtebaulichen Akzentuierung soll unter Einbezug neuer Bauformen eine höhere Dichte erreicht werden (Gewerbegebiet).

«Weiterentwickeln»: Das bestehende städtebauliche Grundmuster soll erhalten und die Baustrukturen weiterentwickelt werden. Realisierung einer höheren Dichte möglich. Ursprungsnutzung soll mit qualitativer Entwicklung angepasst und erweitert werden (weitere Gebiete).

Schlüsselareal im Bereich Wohnen / Arbeiten. Bauliche Verdichtungen sollen vorgenommen werden, wenn das Verkehrssystem dies zulässt. Die Wohnquartiere sind qualitativ aufzuwerten und die Nutzungen differenzierter zu gestalten.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Urbanes Quartier mit hoher Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Es sind Mischgebiete, die einen Fokus auf urbanem Wohnen haben.

Urbanes Quartier mit moderater Dichte. Es handelt sich um ein Gebiet mit urbanen, dichten und raumbildenden Strukturen. Der Fokus liegt auf urbanem Wohnen.

Es sind mehrere Freiflächen als Grün- und Sportanlage vorgesehen.

Entwicklungsansatz

- Erhalt Gewerbegebiet Emmenmatt, Ermöglichung einer Entwicklung
- Homogenisierung der Zonenvorschriften zur Ermöglichung eines urbanen Quartiers

Neue Zone

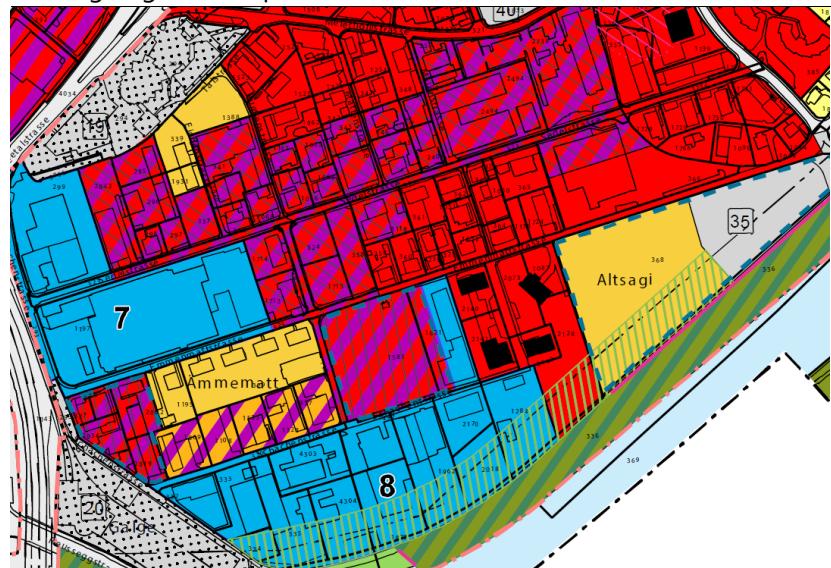
WAr-B: mit max. Gesamthöhe 1 von 17.00 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 17.50 m bei einer ÜZ von 0.23.

Umzonung der Weberwiese in die OeZ und Wegfall der Gestaltungsplanpflicht: Quartierpark anstatt Überbauung

Verzicht auf Grünzone B im Bereich des Reussschachens/Hochspannungsleitung: Der Gewässerraum und die übergeordneten Abstandsbestimmungen der Hochspannungsleitung genügen. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sollen Entwicklungen stattfinden können.

Vergleich Zonenplan Altsagi / Emmenmatt

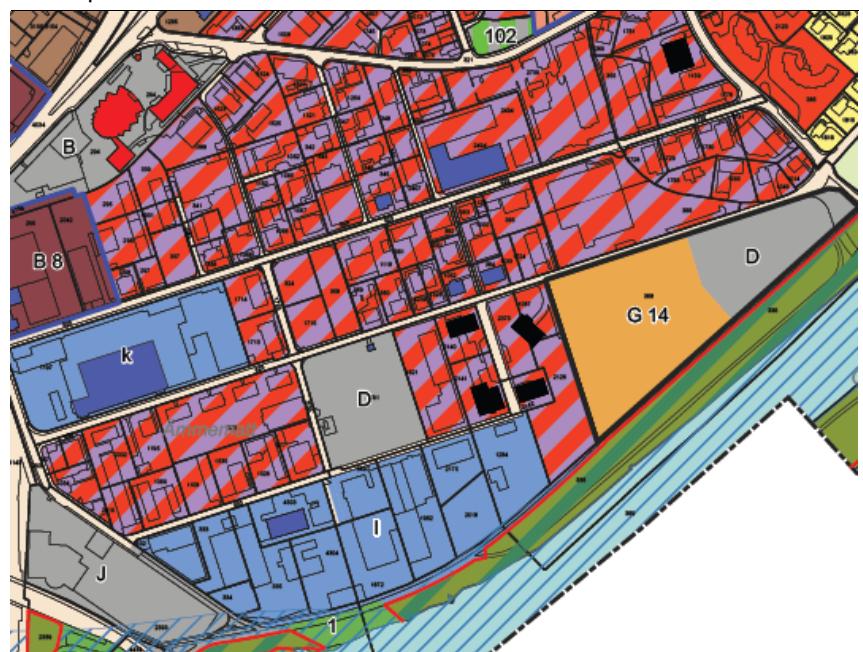
Rechtsgültiger Zonenplan



Änderungsplan



Zonenplan-Entwurf



Umzonung in die WAr-B, Weberwiese in die OeZ, Wegfall Gr-B

Tabelle 75: Vergleich Zonenplan Altsagi / Emmenmatt.

3.58 Waldibrücke/Wehri

Bisher: W2-V, W2; Neu: W-C

Quartierbeschrieb

Das Quartier ist grösstenteils bereits überbaut. Es gibt noch ein Grundstück, welches noch nicht überbaut ist. Es handelt sich um ein gut durchgrüntes Quartier, in dem Einfamilienhäuser erstellt wurden. Einige Einfamilienhäuser wurden als Doppel- bzw. Reihenhäuser erstellt. Isoliertes Wohngebiet mit eigener Bahn-Haltestelle.

Bisherige Zone

W2-V: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.45 (pro Geschoss max. AZ von 0.23), ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss 3. Vollgeschoss zulässig.

W2: max. 1 Unter-, 2 Voll- und 1 Dachgeschoss bei einer max. AZ von 0.35 (pro Geschoss max. AZ von 0.23).

Gestaltungspläne

Es befindet sich der Gestaltungsplan G69 im Quartier.

Siedlungsleitbild

«Erneuern»: Das städtebauliche Grundmuster soll erhalten und kaum höhere Dichten realisiert werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen erhalten oder ersetzt werden. Qualitative Verdichtungen punktuell möglich.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Durchgrüntes Quartier mit moderater Dichte. Neue Grosssiedlungen sind zukünftig grundsätzlich zu vermeiden. Die Verbesserung der Adressierung sowie die Schaffung von Freiräumen steht im Vordergrund. In Quartierbereichen mit kleinteiligen Strukturen geht es darum, die vielseitige Gebäudestruktur mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten entstehen zu lassen.

Durchgrüntes Quartier mit niedriger Dichte. Besitzt kleinteilige Gebäudestrukturen mit durchgrünten Zwischenräumen und Vorgärten. Der Fokus liegt auf Wohnen mit gebundenen Wohnungstypen.

Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sollen attraktiv gestaltet werden, sodass eine Einbettung der Siedlung in die Landschaft ermöglicht werden kann.

Entwicklungsansatz

- Gleiche Dichte ermöglichen wie bisher

W-C mit max. Gesamthöhe 1 von 10.50 m bzw. max. Gesamthöhe 2 von 11.00 m bei einer ÜZ von 0.23.

Vergleich Zonenplan Waldibrücke/Wehri

Rechtsgültiger Zonenplan

Änderungsplan

Zonenplan-Entwurf



Tabelle 76: Vergleich Zonenplan Waldibrücke.