

November 2021

Unsere Gemeinde planen und gestalten

Revision der Ortsplanung – Schritt in die Zukunft

Liebe Ebikonerinnen und Ebikoner

Mit dem überarbeiteten Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement erhält unsere Gemeinde zwei moderne Instrumente für die räumliche Entwicklung. Diese legen fest, wo wir wohnen, arbeiten, einkaufen oder unsere Freizeit verbringen. Heute und morgen. Die neue Ortsplanung ermöglicht Ebikon einen nachhaltigen Schritt in die Zukunft. Sie stärkt unsere Gemeinde als lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Mit dieser Broschüre halten Sie eine Zusammenfassung in der Hand. Diese gibt einen vereinfachten Überblick über die wichtigsten Inhalte und Veränderungen der Ortsplanung sowie des Bau- und Zonenreglements. Die detaillierten Unterlagen finden Sie online unter ebikon.ch/ortsplanung.

Der Gemeinderat lädt Sie zur Orientierungsversammlung vom 8. November 2021 ein, bei welcher auch die Ortsplanungsrevision traktandiert ist. Wir freuen uns auf Sie und danken für Ihr Interesse.

Gemeinderat Ebikon

gemeinde

 **ebikon**

Neue Leitplanken für die Entwicklung

Die Gemeinde Ebikon soll ein attraktiver Wohnort, ein dynamischer Wirtschaftsstandort und ein lebenswertes Dorf bleiben. Die neue Ortsplanung legt die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung unserer Gemeinde fest. Sie fördert eine qualitative Verdichtung und schützt gleichzeitig das Kulturland sowie die Freiräume- und Grünflächen.

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Ebikon ist auf den ersten Blick ein trockenes Thema. Doch dieser Eindruck täuscht. Das Thema betrifft unmittelbar alle Einwohnerinnen und Einwohner. Die Pläne und Reglemente, die neu erarbeitet wurden, haben grossen Einfluss auf unser tägliches Leben. Sie bestimmen, wo wir wohnen, arbeiten, einkaufen oder unsere Freizeit verbringen.

Wo, was, wie hoch gebaut wird

Das Bau- und Zonenreglement legt fest, wo, was, wie hoch gebaut wird und wo gar nicht – damit attraktive Freiräume und Grünflächen geschützt werden. Fragen nach der Verdichtung, dem Wachstum und damit auch der Qualität der einzelnen Quartiere betreffen die ganze Bevölkerung – und dies für die kommenden Jahre bis zu einer nächsten Revision.

Neue Vorgaben fordern Anpassungen

Die heute gültige Ortsplanung Ebikon stammt aus dem Jahre 1995. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz fordern grundlegende Anpassungen. Der Gemeinderat will das Bau- und Zonenreglement vereinfachen und die Rechtssicherheit der Grundeigentümerinnen und -eigentümer stärken. Die vorliegende Gesamtrevision stellt die Grundlage dafür dar. Sie basiert auf dem Masterplan Ebikon, mit dem 2015 die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde skizziert wurde. Gleichzeitig beinhaltet



sie alle angelaufenen Änderungen der kantonalen Gesetzgebung. Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement legt die Gemeinde Ebikon nun die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung fest.

Bisherige Bauzonen besser nutzen

Ebikon strebt eine qualitative Verdichtung nach innen an, bei der die bisherige Lebensqualität in den Quartieren gewahrt bleibt. Nur wenige ausgewählte Gebiete werden eingezont. Vorab soll das Potenzial in den bisherigen Bauzonen besser genutzt werden. Entlang der Kantonsstrasse wird eine Zentrumszone geschaffen, in welcher höher gebaut werden darf,

sofern strenge Qualitätsvorgaben erfüllt werden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets soll die wertvolle Landschaft erhalten bleiben. Sie steht der Bevölkerung als Naherholungsgebiet zur schonungsvollen Benützung zur Verfügung.

Öffentliche Auflage beginnt

Die Bevölkerung von Ebikon konnte sich bisher in zwei Mitwirkungsverfahren sowie an einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Thema äussern. Die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission PUEK wurde regelmässig über den Stand der Anpassungen informiert. Am 15. November 2021 beginnt die öffentliche Auflage.

Fragen und Antworten zur Revision

Warum braucht es in Ebikon eine Revision der Ortsplanung?

Die aktuell gültige Ortsplanung Ebikon stammt aus dem Jahre 1995. Sie entspricht nicht mehr den übergeordneten Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Gemeinde Ebikon hat bis Ende 2023 Zeit, ihre Ortsplanung anzupassen. Mit dem überarbeiteten Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement erhält Ebikon zwei moderne Instrumente für die räumliche Entwicklung.

Was bedeutet Verdichten in der Gemeinde Ebikon konkret?

Zu den Zielen der Ortsplanungsrevision gehört die qualitative Verdichtung. Darunter versteht man die bessere Nutzung der vorhandenen Siedlungsflächen. So sollen schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen durch Aufstockungen, An- und Neubauten verdichtet werden. Im Zentrum von Ebikon sind zudem höhere Gebäude möglich.

Was ist ein Bebauungs-, was ein Gestaltungsplan?

Mit einem Bebauungsplan kann eine massgeschneiderte Lösung für eine grosse Arealüberbauung entwickelt werden. Mit einem Bebauungsplan ist es möglich, von den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements abzuweichen. Bebauungspläne brauchen die Zustimmung der Stimmbevölkerung. Ein Gestaltungsplan verfeinert die Vorgaben des Zonenplanes mit zusätzlichen Aussagen über die Nutzung, Erschliessung oder Bebauung. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat erlassen.

Trägt die Ortsplanungsrevision dazu bei, die Gemeinde grüner und nachhaltiger zu entwickeln?

Im neuen Bau- und Zonenreglement sind auch Bestimmungen zur Siedlungsökologie enthalten. Diese sind bei der Gestaltung der Freiräume im Siedlungsbereich anzuwenden. Mit diesen Bestimmungen soll die Erhitzung der Baugebiete vermindert und auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert

werden. Insbesondere ist das Baugebiet zu durchgrünen und die Bodenversiegelung zu minimieren. Der Strassenraum und offene Abstellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen.

Ist die Deponie Stuben und die Sagenmatt auch Bestandteil der vorliegenden Revision?

Nein. Die **Deponiezone Stuben** ist in den Unterlagen nur als Information enthalten. Für die entsprechende Zonenplanänderung wird ein separates Verfahren mit einer Volksabstimmung durchgeführt. Über die **Sagenmatt** wird mit der vorliegenden Gesamtrevision nicht erneut abgestimmt. Am 29. November 2020 hat die Stimmbevölkerung der Teilzonenplanänderung, der Änderung des Bau- und Zonenreglements und dem Bebauungsplan **Sagenmatt** bereits zugestimmt.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Zentrumszone
Hier sind die grösste Dichte und die höchsten Häuser möglich. Es ist keine Überbauungsziffer festgelegt. Um die Qualität künftiger Überbauungen sicherzustellen, besteht eine Koordinationspflicht vor Planungsbeginn.

Speziell bezeichnete Gebäude
Bestehende Gebäude, welche die zulässigen Gesamt- bzw. Fassadenhöhen überschreiten, werden wie bisher speziell gekennzeichnet. Bestand und Ersatz dieser Gebäude sind gewährleistet.

Hohe Häuser und Hochhäuser
Im Gebiet zwischen dem Mühlebach, der SBB-Bahnlinie und der Kantonsstrasse bis zur Weichenstrasse sind Gebäude mit einer Gesamthöhe bis zu 30 Meter möglich. Voraussetzung dafür ist ein Gestaltungsplan.

1 Wydenhof

Ein Teil des Wydenhof-Grundstücks an der Schulhausstrasse wird künftig der Zone für öffentliche Zwecke zugeordnet. So will die Gemeinde die notwendigen Landreserven für Schulhausbauten zwischen den Schulhäusern Wydenhof und Zentral sichern. Das übrige Gebiet wird in eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Die Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 17 Metern haben.

- Öffentliche Zone (Reserve für Schulhausbauten)
- Wohnen

2 Weichle und Feldmatt

Nach der Ablehnung des Bebauungsplans Weichle im Februar 2019 startete der Gemeinderat einen intensiven Austausch mit den politischen Parteien und den betroffenen Grundeigentümern. Das Ergebnis dieses Prozesses sieht vor, dass das Gebiet Weichle (mit M-Park) künftig als Zentrumszone mit Bebauungsplanpflicht genutzt werden soll. Das Gebiet Feldmatt wird in die Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.

- Wohnen
- Arbeiten

3 Obfildern

Im noch nicht überbauten Gebiet Obfildern ist seit 2014 ein Bebauungsplan in Bearbeitung. Dieser Bebauungsplan kann nur mit einer neuen Wohnzone umgesetzt werden. Diese Wohnzone Obfildern enthält Bestimmungen, die auf den Bebauungsplan abgestimmt sind. Darum besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht.

- Wohnen

4 Stuben

Übergeordnete Vorgaben machen es nötig, die zwei Weilerzonen Stuben aufzuheben. Stattdessen werden diese in eine Sondernutzungszone (für die Gärtnerei) und in eine Geschäfts- und Wohnzone umgezont. Für beide neuen Zonen sind im Bau- und Zonenreglement spezielle Bedingungen formuliert.

- Wohnen
- Arbeiten

5 Herreweg

Auf dem Grundstück Herreweg entsteht künftig eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 11 Metern haben.

- Wohnen

6 Baumschule Dové

Die heutige Baumschule befindet sich in der Landwirtschaftszone. Damit sie mit einem Gartenbaubetrieb erweitert werden kann, wird eine Sondernutzungszone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont. Es sind nur Bauten und Anlagen für die Baumschule und einen Gartenbaubetrieb zulässig. Fallen Baumschule und Gartenbaubetrieb weg, wird das Gebiet wieder in die Landwirtschaftszone zurückgezont.

- Arbeiten (Gärtnerei/Gartenbau)

7 Oberschachen

Zur langfristigen Sicherung des historisch wertvollen Hauses Oberschachenstrasse 2 erfolgt eine teilweise Rück- und eine Neueinzonung in die Sonderbauzone Oberschachen. Es sind wenige Neubauten möglich. Damit soll die Sanierung des als erhaltenswert eingestuften Hauses finanziell ermöglicht werden.

- Wohnen

8 Hüenberg

Das ganze Gebiet um den Landsitz Hüenberg wird der Grünzone zugeordnet. Ausnahme: Am nordöstlichen Grundstückbereich wird eine neue Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Die Fläche grenzt an das Quartier Obfalken. Sie ist bewusst klein gehalten, damit die Sichtlinie vom Schössli durch die historische Parkanlage bis zur nordöstlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt. Die Überbauungsziffer ist dadurch höher (0.33) als bei vergleichbaren Zonen.

- Grünzone
- Wohnen

Ebikon verfolgt mit der neuen Ortsplanung folgende Ziele:

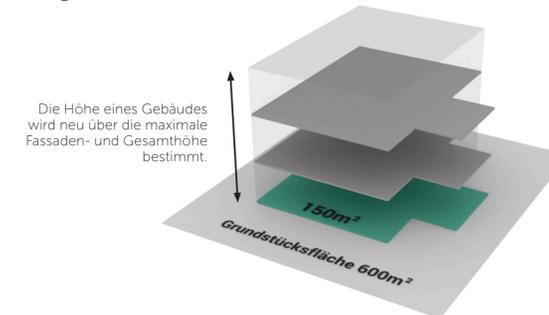
- Sich nachhaltig entwickeln.
- Eine gute Wohn- und Lebensqualität für alle anstreben.
- Sich als bevorzugter Wirtschaftsstandort weiterentwickeln.
- Das Zentrum qualitativ verdichten.
- Die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden aufeinander abstimmen.
- Kulturland schützen, Grün- und Freiräume und damit die Biodiversität fördern.
- Energieeffizienz und Siedlungsökologie fördern.

Neue Begriffe und eine höhere Nutzungsdichte

Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements unterscheidet sich erheblich vom bisherigen Reglement. Die Grundlage der neuen Systematik bilden das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das neue kantonale Planungs- und Baugesetz.

Das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden neu schweizweit einheitlich gemessen. Planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben. Stattdessen wird die Höhe eines Gebäudes nur noch über die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe bestimmt. Wie viele Geschosse innerhalb der möglichen Höhe untergebracht werden, ist der Bauherrschafft unter Berücksichtigung der Mindesthöhen für Geschosse gemäss PBG überlassen.

Planungsrechtlich ändert auch das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle. Die Nutzungsdichte wird neu mit der Überbauungsziffer (ÜZ) definiert. Mit anderen Worten: Die Nutzungsdichte wird neu dadurch bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann (z. B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25). Die Ziffer entspricht dem «Fussabdruck» eines Gebäudes. Durch den Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer sowie den neuen Höhenbestimmungen wird auf einem grossen Teil der Grundstücke neu mehr möglich sein als bisher.



$$\text{ÜZ} = \frac{\text{Gebäudefläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{150\text{m}^2}{600\text{m}^2} = 0.25$$

Eine langfristige und sorgfältige Planung - für eine nachhaltige Entwicklung unserer Gemeinde



Stimmen zur Revision der Ortsplanung



**Marco
Kretz**

Inhaber und Geschäftsführer
Marco Kretz Coiffure-Team

«Mit der revidierten Ortsplanung legt Ebikon fest, wie sich unsere Gemeinde in den nächsten Jahren weiterentwickeln soll. Als Gewerbetreibender bin ich auf ein lebendiges, gut erschlossenes und attraktives Zentrum angewiesen. Mit der Ortsplanungsrevision werden diese Zentrumseigenschaften gesichert. Mit Überzeugung sage ich Ja zur revidierten Ortsplanung von Ebikon.»



**Kurt
Steiner**

Präsident Planungs-, Umwelt-
und Energiekommission PUEK

«Mit der revidierten Ortsplanung ist der Gemeinde der bestmögliche Kompromiss zwischen den Bedürfnissen der Bevölkerung, der Gemeinde und der kantonalen Behörde gelungen. Sie gibt dem Gewerbe und privaten Grundbesitzern die dringend notwendige Planungssicherheit. Und sie legt den Grundstein für eine qualitative und nachhaltige Entwicklung von Ebikon.»



**Prisca
Berchtold**

Mitglied Verwaltungsrat
Wohnbau Ebikon AG

«Ich setze mich mit der Wohnbau Ebikon AG für ein attraktives Wohnungsangebot in Ebikon ein. Unser Angebot ist so vielfältig wie die Gemeinde selbst und bietet geeigneten Wohnraum für alle. Damit wir den Ebikonerinnen und Ebikonern auch in Zukunft attraktiven Wohnraum bieten können, brauchen wir Planungssicherheit. Diese gibt uns das revidierte Bau- und Zonenreglement.»



**Urs
Kaufmann**

Kirchgemeindepräsident
Katholische Kirchgemeinde Ebikon

«Wo Menschen wohnen, lernen, arbeiten und ihre Freizeit verbringen findet Leben statt. Die Ortsplanungsrevision ist für uns alle von grosser Bedeutung. Schliesslich stellt sie die Grundlage für die Entwicklung unseres zukünftigen Lebensraumes dar. Die Kirchgemeinde unterstützt die Entwicklung lebenswerter Quartiere und Begegnungsräume für alle Generationen.»

AGENDA

Orientierungsversammlung

An der OV vom 8. November 2021 informiert der Gemeinderat neben anderen Geschäften über die Ortsplanungsrevision.

19.30 Uhr, Turnhalle Wydenhof.

Einlass mit gültigem COVID-Zertifikat und amtlichem Ausweis.

Öffentliche Auflage

15. November bis
14. Dezember 2021

anschl. Einsprachverhandlungen

Urnenabstimmung

Voraussichtlich 2022/2023

Impressum

Herausgeberin:
Gemeinde Ebikon
Riedmattstrasse 14
6030 Ebikon
info@ebikon.ch
041 444 02 02

Fotografie:
LuzernPlus
Emanuel Ammon, Aura

3D Visualisierungen:
Matthias Huber

Konzept, Text und Gestaltung:
media work gmbh
Sempacherstrasse 3
6003 Luzern
www.media-work.ch

Druck:
Druckerei Ebikon
Luzernerstrasse 30
6030 Ebikon
www.druckerei-ebikon.ch

