

Gemeinde Ebikon

**Ebikon Q+**

# STRATEGIE DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG



Am 4. November 2010 vom Gemeinderat Ebikon beschlossen.

Die Strategie / Die Absichten / Die Grundsätze zur Umsetzung .....	3
Einleitung .....	4
S Siedlungsentwicklung generell .....	6
W Wohnen .....	12
A Arbeitsplatzentwicklung.....	14
Z Zentrumsentwicklung.....	17
V Verkehr .....	20
L Landschaftsraum .....	22
E Energie und Siedlungsökologie.....	24
INFO .....	26

#### Impressum

Herausgeber:	Gemeinderat Ebikon
Beschluss:	Gemeinderat vom 4. November 2010
Gestaltung / Layout:	Planteam S AG Sempach Station
Fotos:	Gemeinde Ebikon
Bezug:	Gemeindeverwaltung Ebikon

## Die Strategie

- Ebikon definiert seine Siedlungsentwicklung auf die Zone innerhalb von klar definierten Siedlungsbegrenzungslinien. Im Interesse der Lebensqualität, der Nachhaltigkeit und zur Freihaltung weiterer Handlungsspielräume für nachfolgende Generationen wird damit die weitere Siedlungsausdehnung begrenzt.
- Die weitere räumliche Entwicklung ist getragen von internen Optimierungen: Förderung des qualitativ hoch stehenden Bauens, Schliessen von Überbauungslücken, als Lärmschutz wirkendes verdichtetes Bauen für das Wohnen und Arbeiten entlang der Hauptverkehrsachse, permanente Optimierung des Individual- und des öffentlichen Verkehrs, aktive Förderung der Massnahmen zur nachhaltigen Zukunftssicherung (Energie, Energie-Label, CO<sub>2</sub>-Ausstoss, Artenvielfalt, Wasserqualität usw.)
- Die Siedlungsentwicklung wird bedarfsorientiert gelenkt (Demografie, Finanzkraft der Gemeinde, Bevölkerungsstruktur, einwohnernahe Imagepflege usw.)
- Die Landschaftsentwicklung ausserhalb der Siedlungszonen ist getragen vom Streben nach Nachhaltigkeit und hohem Freizeitwert.
- Ebikon stellt an seinen Grenzen raumplanerisch sinnvolle Übergänge an die Nachbargemeinden sicher.
- Entwicklungsschwerpunkt ist die langfristige Schaffung eines sympathischen Dorfkerns im Raum Restaurant Löwen-Kirche-Bahnhof-Hofmatt-Ladengasse.

## Die Absichten

- S Siedlungsentwicklung generell:**  
Ebikon entwickelt sich nachhaltig.
- W Wohnen:**  
Ebikon strebt für alle eine gute Wohnqualität an.
- A Arbeitsplatzentwicklung:**  
Ebikon achtet weiterhin auf gute Bedingungen für bestehende und neue Arbeitsplätze.

- Z Zentrumsentwicklung:**  
Das Zentrum von Ebikon wird qualitativ verdichtet und in seinen Aufgaben gestärkt. Die Kantonsstrasse wird umgestaltet.
- V Verkehr:**  
Ebikon achtet auf alle Verkehrsteilnehmenden und stimmt ihre Bedürfnisse aufeinander ab.
- L Landschaftsraum:**  
Ebikon stimmt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, den Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander ab.
- E Energie und Siedlungsökologie:**  
Ebikon fördert die Energieeffizienz und die Siedlungsökologie.

## Die Grundsätze zur Umsetzung

- Ebikon begleitet seine Entwicklung – mit oder ohne Fusion mit Nachbargemeinden – aktiv und selbstbewusst im Sinne der Strategie «Ebikon Q+».
- Ebikon ist verlässliche Partnerin der Entwicklung in der Agglomeration Luzern und im Rontal.
- Ebikon richtet seine langfristige Planung auf eine Entwicklung aus, welche den sozialen, demographischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten Rechnung trägt. Ebikon achtet dabei insbesondere auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen, strebt eine hohe Energieeffizienz an und lässt den nachfolgenden Generationen genügend Handlungsspielräume offen.
- Bei der Abwägung von Vor- und Nachteilen von zu treffenden Massnahmen steht die qualitative Gesamtentwicklung über kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen.

## Die räumliche Entwicklung (Ebikon Q+)

Die Strategie «Q+» befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Sie will

- ... die Entwicklung von Siedlung und Landschaft,
  - ... die Verkehrsbedürfnisse,
  - ... den Umweltschutz,
  - ... den Schutz der Lebensräume sowie
  - ... den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel
- in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

## Die Wirkung

Die Strategie «Q+» der Gemeinde Ebikon

- ... ist das politisch – strategische Führungsinstrument des Gemeinderates in Fragen der räumlichen Entwicklung.
- ... zeigt auf, wie sich Ebikon entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze der Strategie aus.
- ... konzentriert sich auf die Bestimmungen der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Sie lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen.
- ... hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung.
- ... nimmt keine Entscheide der Stimmberechtigten vorweg. Die Strategie der räumlichen Entwicklung wird aber beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe dienen.

## Von der Strategie zum Zonenplan / Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan / Sondernutzungsplanungen

Ortsplanungen sind grundsätzlich alle zehn Jahre zu überprüfen. Seit der letzten Gesamtrevision hat der Kanton verschiedene übergeordnete Grundlagen überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst. Für die Ortsplanung Ebikon ist insbesondere der neue kantonale Richtplan 09 von Bedeutung. Dieser verlangt von den Gemeinden die Erarbeitung von konkreten Siedlungsleitbildern als Grundlage für die weiteren Planungen. Die Strategie «Q+» erfüllt diese Anforderung. Sie ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Sie fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt.

Gestützt auf die Strategie «Q+» wird bei Bedarf die eigentümerverbindliche Ortsplanung (insb. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) überarbeitet.

## Planungshorizont

Die Strategie «Q+» ermöglicht es, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren.

Auch in Ebikon erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Die Strategie «Q+» formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen.

Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen Massnahmen gegenüber, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

## Interessensabwägung nötig

Die Strategie «Q+» stellt die längerfristig angestrebte Entwicklung von Ebikon dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden.

Die Strategien und Massnahmen sind nicht widerspruchsfrei. Bei deren eigentümerverbindlichen Umsetzung im Zonenplan müssen die Interessen unterschiedlicher Ansprüche abgewogen und die übergeordneten Vorgaben (z.B. kantonale Bauprogramme) berücksichtigt werden.

## Die weiteren Schritte

### Ebikon «Q+»:

- Entwurf durch Planungs-, Umwelt- und Energiekommission mit anschliessender Beratung durch Controllingkommission
- Verabschiedung durch Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung
- Mitwirkung der Bevölkerung
- Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung
- Erlass durch den Gemeinderat

### Ortsplanung:

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Richtplan der öffentlichen Fusswege, Erschliessungsrichtplan

- Erarbeiten von Planungsinstrumenten durch den Gemeinderat
- Beratung durch Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)
- Verabschiedung durch Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung
- Mitwirkung der Bevölkerung / Kantonale Vorprüfung

- Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung und der Kantonalen Vorprüfung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat für die öffentliche Auflage
- Öffentliche Auflage 30 Tage
- Allenfalls: Einspracheverhandlungen
- Beschluss der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung
- Genehmigung durch den Regierungsrat

## Wer erarbeitet Ebikon Q+?

### Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK):

- Agustoni Helmut, Waldihofstrasse 24
- Auf der Maur Ruedi, Sagenhofrain 9
- Beer Peter, Rankstrasse 9
- Birrer Franz, Althof, 6032 Emmen
- Bründler Beat, Oberschachen
- Friedrich René, Oberdierikonerstrasse 21
- Hablützel Sonja, Herrenweg 7, ab 20. Mai 2010
- Huwiler Roland, Bergstrasse 26
- Meier Marco, Panoramastrasse 28
- Schärli Lynn, Sonnhaldeweg 2, bis 31. Dezember 2009
- Schönenberger Stefan, Ottigenbühlstrasse 42
- Schmocker Vreni, Aeschenthürlistrasse 5, bis 19. Mai 2010
- Singer Martin, Kaspar Koppstrasse 87
- Speiser Katja, Ottigenbühlstr. 72
- Vogel Vinzenz, Hartenfelsrain 3
- Vonmoos Roni, Obfalken 30, ab 11. März 2010
- Wimmer Marianne, Sonnhaldenstrasse 82
- Wipfli Hansruedi, Panoramastrasse 3
- Zibung Reto, Hartenfelsstrasse 82

### Gemeindevertreter:

- Burri Josef, Gemeindepräsident, Präsident Planungs-, Umwelt- und Energiekommission
- Schärli Peter, Gemeinderat Ressort Bau
- Ottiger Peter, Leiter Bauabteilung
- Mattmann Albert, Gemeindeschreiber (Protokoll), bis 28. Februar 2010
- Helmy Sebastian, Gemeindeschreiber (Protokoll), ab 1. März 2010

### Verantwortliche Planer:

Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6023 Sempach Station:  
Roger Michelon und Reto Loretz

# S SIEDLUNGSENTWICKLUNG GENERELL



# SIEDLUNGSENTWICKLUNG GENERELL

## S1 Partnerin der Entwicklung

- a) Ebikon nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als verlässliche Partnerin auf der kantonalen Entwicklungsachse Luzern-Zug-Zürich und im Siedlungsschwerpunkt Luzern-Ebikon-Rontal wahr. Die Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden und dem Kanton zur gegenseitigen Abstimmung und Koordination der Planung wird als wichtige Aufgabe verstanden.
- b) Ebikon begleitet und koordiniert die Entwicklung innerhalb der Gemeinde aktiv und stellt die entsprechenden Ressourcen und Mittel zur Verfügung.

## S2 Siedlungsentwicklung wird gelenkt

- a) Das Baugebiet wächst nicht über die kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien hinaus.
- b) Ebikon wächst innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien behutsam und bedürfnisgerecht.
- c) Die Einzonung von neuen Bauzonen erfolgt nur angrenzend an bestehende Bauzonen.
- d) Mit der Grösse der Einzonungen lenkt die Gemeinde die Geschwindigkeit und das Mass der Entwicklung. Gestützt auf die Vorgaben der Strategie «Ebikon Q+» erfolgt dies nach Bedarf in Etappen von ca. fünf Jahren.
- e) Die Siedlungsentwicklung wird mit dem heutigen und künftig absehbaren Infrastrukturangebot abgestimmt. Dieses muss finanziell tragbar sein. Aus heutiger Sicht stehen - mit Ausnahme der Verkehrsinfrastruktur - für die Infrastrukturbedürfnisse genügend Flächen zur Verfügung. Mit Fortschreiten der Entwicklung wird der Bedarf an Flächen für öffentliche Einrichtungen periodisch geklärt.
- f) Die Siedlungsentwicklung erfolgt in Abstimmung mit der heutigen und künftig absehbaren Verkehrsinfrastruktur.
- g) Bei Neueinzonungen wird die Überbaubarkeit des Baulandes zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft vertraglich gesichert.

## S3 Räumliche Entwicklung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet

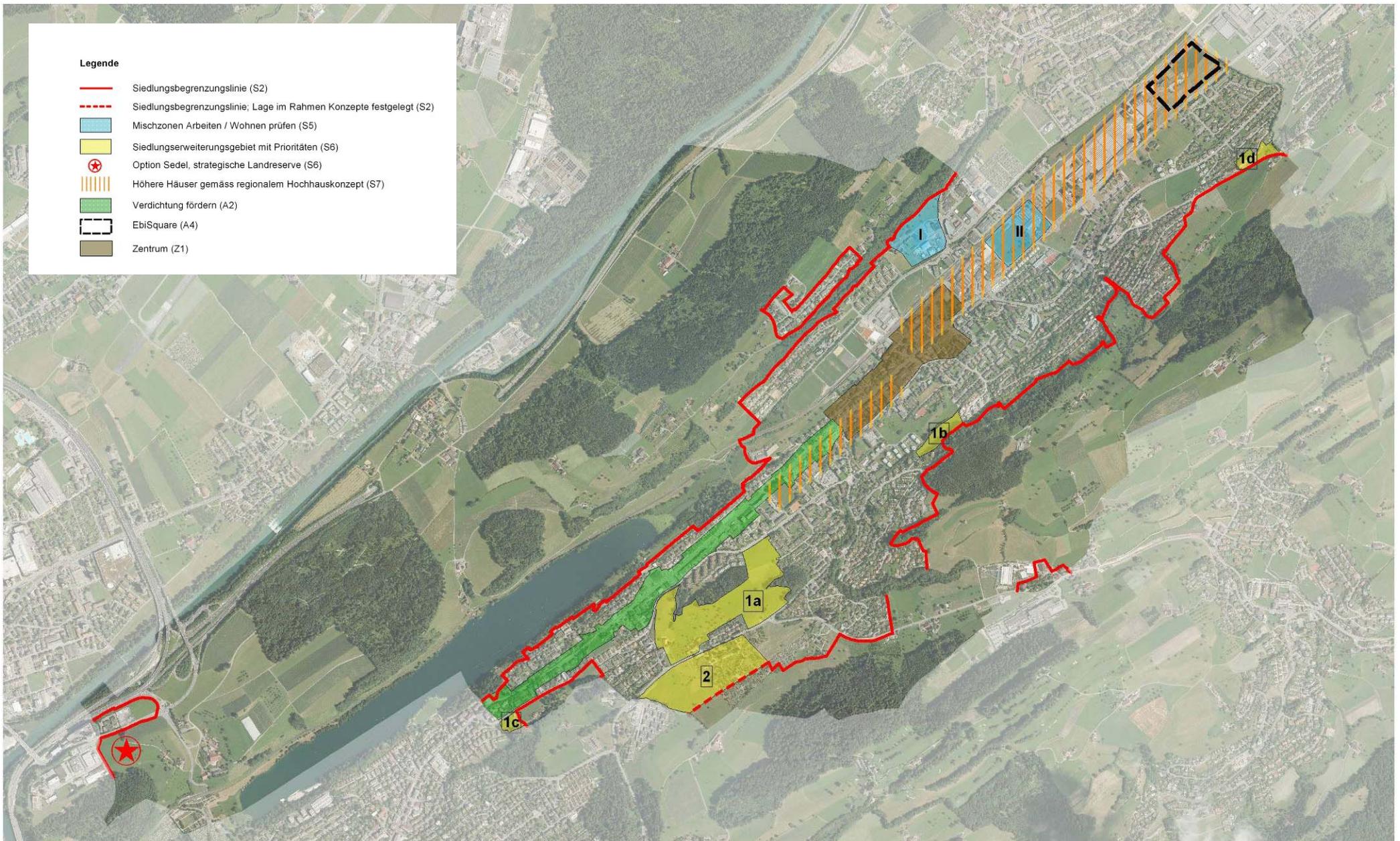
- a) Ebikon richtet seine langfristige Planung auf eine Entwicklung aus, welche den sozialen, demographischen, wirtschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten Rechnung trägt.
- b) Die räumliche Entwicklung von Ebikon ruht innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien auf drei Pfeilern:
  1. Innere Reserven mobilisieren, indem Baulücken geschlossen und die Verdichtungspotenziale quartierverträglich ausgeschöpft werden. Dabei legt die Gemeinde ein hohes Gewicht auf eine Entwicklung, die dem entsprechenden Quartiercharakter entspricht und die Durchgrünung wahr.
  2. Bauliche Verdichtung und allenfalls Umzonungen entlang der Kantonsstrasse, im Ortszentrum und an weiteren attraktiv durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (vgl. S4).
  3. Bei ausgewiesenem Bedarf: Neueinzonung auf der Grundlage von städtebaulichen Konzepten von hoher Qualität.
- c) Ebikon fördert qualitativ hochstehendes Planen und Bauen bezüglich Architektur, Wohnqualität, Energiegewinnung, Energieeffizienz, und Gestaltung der Aussenräume. Die Gemeinde fördert Konkurrenzverfahren und beteiligt sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses an deren Durchführung und deren Kosten.

## S4 Qualitätsvolle Verdichtung beidseitig der Kantonsstrasse

- a) Die Geschäfts- und Wohnzonen entlang der Kantonsstrasse werden hinsichtlich ihres Potenzials für Nachverdichtung überprüft. Im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglementes wird eine Mindestdichte von drei bis vier Vollgeschossen geprüft.
- b) Der Gemeinderat motiviert und unterstützt die Grundeigentümerschaft zur baulichen Nachverdichtung.

# SIEDLUNGSENTWICKLUNG GENERELL

Ebikon Q+: vom Gemeinderat am 4. November 2010 beschlossen



# SIEDLUNGSENTWICKLUNG GENERELL

**S5**

## Umzonungen unter Wahrung der Bedürfnisse der Nachbarschaft

- a) Bei ausgewiesenem Bedarf und unter angemessener Berücksichtigung der Bedürfnisse der verbleibenden Betriebe werden in folgenden Gebieten Umzonungen von der reinen Arbeitszone in Mischzonen Wohnen / Arbeiten geprüft:
  - I Arbeitsgebiet Risch westlich der Buchrainstrasse
  - II Arbeitszone östlich M-Parc bis Kreisel Feldmatt
- b) Voraussetzung für die Umzonungen sind Gesamtkonzepte gemäss S6c, die gemeinsam mit der Gemeinde erarbeitet werden.

**S6**

## Einzonungen nur bei Bedarf und mit Qualität

- a) Bei ausgewiesenem Bedarf setzt sich die Gemeinde in nachfolgender Priorität in folgenden Gebieten für die Einzonungen von neuem Wohnbauland ein.
  - 1a. Oberschachen / Sagenhof (noch unüberbaute Gebiete zwischen Schlösslistr., Adligenswilerstr. und Schachenweidstr.). Zeitlich etappierte Einzonungen, wobei insgesamt ein Mix von attraktiven Geschosswohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) und Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt wird. Im Rahmen der Einzonungen werden attraktive öffentliche Verbindungen für Fussgänger und Radfahrende in Nord-Süd und in Ost-Westrichtung gesichert.
  - 1b. Herrenweg (übriges Gebiet zwischen dem Wydehof und dem Wydewald): Einzonung vom übrigen Gebiet in die Wohnzone nur dann, wenn mit Teilen der angrenzende Zone für öffentliche Zwecke eine gute Bebaubarkeit gewährleistet wird. Die Bedürfnisse der Schule bleiben gewahrt.
  - 1c. Hüenberg / Schachenstrasse: mit Rücksicht auf die Umgebung.
  - 1d. Übriges Gebiet bei der Waldihofstrasse.
- 2. Siedlungserweiterung Oberlöchlüli angrenzend an die Stadt Luzern und anschliessende Gebiete oberhalb der Adligenswilerstrasse im Bereich der Baumschule / Lamperdingerweg.
- b) Im Rontal zwischen Maihof und Dierikon werden keine neuen Einzonungen von Arbeitszonen vorgenommen. Im Gebiet Sedel wird die Umzonung der ursprünglich für die Verlegung der KVA vorgesehenen Sonderzone in eine reine Arbeitszone geprüft. Als strategische Reserve wird das Areal südlich der Reusseggstrasse und westlich der Sedelstrasse vor neuen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen freigehalten. Bei ausgewiesenem Bedarf und hohem regionalen Interesse wird eine Einzonung geprüft. Solange im Gebiet Sedel eine adäquate Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr fehlt, wird die Nutzung auf güterverkehrsintensive Betriebe beschränkt. Reine Dienstleistungs- und Bürobetriebe sowie Verkaufseinrichtungen werden ausgeschlossen.
- c) Grössere Ein- und Umzonungen, innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinien, basieren auf Bebauungskonzepten, die insbesondere die Erschliessung, die angestrebte Dichte, den Nutzungsmix, die Durchsichten, in Hanglagen die entsprechenden Aussichten, die Verfügbarkeit des Landes, die Gestaltung der Übergänge zum Nichtbaugelände sowie die sinnvolle Etappierung aufzeigen. Die Erarbeitung der Bebauungskonzepte erfolgt vor der öffentlichen Auflage der Einzonung und wird von der Grundeigentümerschaft finanziert. Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung der Bebauungskonzepte ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich nach Massgabe des öffentlichen Interesses an der Erarbeitung und den Kosten beteiligen. Die rechtliche Sicherung der Konzepte erfolgt innert zwei Jahren nach Einzonung im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen, welche in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erstellt werden.

## S7 Höhere Häuser

- a) Hochhäuser über 35m Höhe werden in Ebikon im Grundsatz ausgeschlossen.
- b) Höhere Häuser bis 35m Höhe sind mit Priorität an den im Hochhauskonzept der Regionalplanung Luzern (19. Sept. 2008) bezeichneten Standorten zulässig:
  - im Gebiet Bahnhof (zwischen Bahnlinie SBB und Zentralstrasse)
  - im Gebiet «EbiSquare»
  - zentrale Abschnitte der Zentral-/Luzernerstrasse
- c) An höhere Häuser werden hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen gestellt.
- d) Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Hochhäuser über 35m Höhe zulassen, wenn ein öffentliches Interesse vorliegt, das Projekt besonders hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen genügt und der Standort sich an geeigneter Stelle innerhalb dem Bereich für „höhere Häuser“ gemäss Hochhauskonzept befindet.

## S8 Überarbeiten der Ortsplanung

- a) Die Gemeinde überarbeitet soweit notwendig die Instrumente der Ortsplanung (insb. BZR, Zonenplan, Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan, Inventare usw.) basierend auf der Strategie «Q+». Dabei gewährt die Gemeinde der Grundeigentümerschaft möglichst grosse Flexibilität und Handlungsspielräume unter Beachtung einer hohen Planungssicherheit.
- b) Ebikon motiviert wo möglich und regelt wo nötig. Ein der jeweiligen Situation und Aufgabe angepasstes Instrumentarium und ein angepasster Ressourceneinsatz machen die Gemeinde zur verlässlichen Partnerin der Entwicklung.
- c) Die zulässige Bauweise in den Quartieren, insbesondere in den Hanglagen, wird hinsichtlich quaterverträglicher Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Baudichten überprüft.



# W Wohnen



## W1

### Wohnen für alle in Neu- und Altbauten

- a) Alle Raumplanungs- und Baumassnahmen der Gemeinde zielen darauf hin, die Wohnqualität in allen ihren Formen zu erhalten und gezielt weiter zu fördern.
- b) Ebikon schafft die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von spezifischen Wohnformen für sämtliche Lebensphasen.
- c) Die Gemeinde schafft mit den Zonenbestimmungen günstige Voraussetzungen für die Qualitätssteigerung im Rahmen der Erneuerung von bestehendem Wohnraum.
- d) Ebikon wahrt auf der Grundlage des Bauinventars des Kantons den Schutz von historisch und architektonisch wertvoller Bausubstanz und fördert Massnahmen zu deren Erhaltung sowie deren wirtschaftlichen Nutzung.
- e) Bei der Beurteilung beziehungsweise der Realisierung von Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) wird grosser Wert auf qualitativ hoch stehenden Wohnraum mit attraktiven Aussenräumen gelegt.

## W2

### Generationenwechsel in den Quartieren fördern

- a) Die Gemeinde schafft soweit möglich die planerischen Voraussetzungen für den Generationenwechsel in den Quartieren:
  - Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Wohnungen für die Nachfamilienphase und altersgerechten Wohnungen an zentraler Lage mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr und in der Nähe von einem umfassenden Dienstleistungsangebot (insbesondere Einkaufen, Gesundheit) ein.
  - Der Gemeinderat kann verlangen, dass bei Gesamtüberbauungen (neuer Bebauungsplan / Gestaltungsplan sowie deren Anpassung) ein Prozentsatz an altersgerecht realisierten Wohnungen auszuweisen ist.

## W3

### Frei- und Grünräume aufwerten

- a) Eine gute Siedlungsdurchgrünung und gut gestaltete öffentliche Aussen- und Strassenräume tragen wesentlich zum Erhalt der Wohnqualität bei. Die Gemeinde führt, wo sinnvoll, Konkurrenzverfahren über die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch.
- b) Wo noch nicht realisiert, macht die Gemeinde die Gewässer im Siedlungsgebiet nach Möglichkeit für die Bevölkerung zugänglich. Die Gewässer dienen zusätzlich als grüne Achsen, die die verschiedenen Gemeindeteile miteinander verbinden.

## W4

### Quartiertreffpunkte als wichtige Ergänzung

- a) Die Gemeinde prüft die öffentlichen Bauten und Anlagen in den Quartieren hinsichtlich ihres Potenzials als Quartiertreffpunkte (Freiflächen, Spiel- und Freizeitflächen, öffentliche zugängliche Räume). Wo sie solche Funktion übernehmen sollen und können, wird die Zugänglichkeit und die Nutzung geregelt.
- b) Die Gemeinde gestaltet die Quartiertreffpunkte so, dass die Aufenthaltsqualität die angestrebte Nutzung fördert.
- c) Das Angebot an öffentlichen, qualitativ guten Spiel- und Freiflächen wird ergänzt. Der Gemeinderat verlangt bei Bedarf solche Anlagen in grossen neuen Überbauungen.

# A ARBEITSPLATZENTWICKLUNG



**A1**

## **Ebikon ist Teil des Arbeitsraumes Rontal und der Region Luzern**

- a) Ebikon koordiniert seine Arbeitsplatzentwicklung mit den Nachbargemeinden und der Region. Gemäss des Regionalen Richtplans REP 21 sollen in der Region alle Arten von Arbeitsplätzen möglich sein. Auf dem Gemeindegebiet Ebikon werden vorwiegend Betriebe mit vielen Arbeitsplätzen und wenigen Emissionen gefördert.
- b) Ebikon schafft die nötigen raumplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen.

**A2**

## **Arbeitsplätze für Dienstleistungen und das Kleingewerbe an zentralen Lagen**

- a) Ausserhalb der reinen Arbeitszonen werden entlang der Kantonsstrasse, im Zentrum und an attraktiv durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen Nutzungen für Dienstleistungen und für das Kleingewerbe ermöglicht. Wohnnutzungen und Arbeitsnutzungen werden dabei so angeordnet, dass gegenseitig möglichst wenige Beeinträchtigungen entstehen.
- b) Die Gemeinde prüft bei grösseren Bauvorhaben in den Gebieten gemäss a) einen Mindestanteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

**A3**

## **Die Arbeitsplatzentwicklung wird mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt**

- a) Gestützt auf den Richtplan «Entwicklungsschwerpunkt Rontal» (ESP) werden die Arbeitsgebiete nach Art der erwünschten und bezüglich Verkehrserzeugung möglichen Betriebe differenziert.
- b) Zur Verhinderung von Verkehrsüberlastungen werden in den reinen Arbeitszonen mit Ausnahme an den Standorten «M-Parc» und «EbiSquare» neue Verkaufsflächen und publikumsorientierte Nutzungen ausgeschlossen.
- c) Die zulässige Fahrtenerzeugung wird im Rahmen des Bau- und Zonenreglementes gelenkt.

**A4**

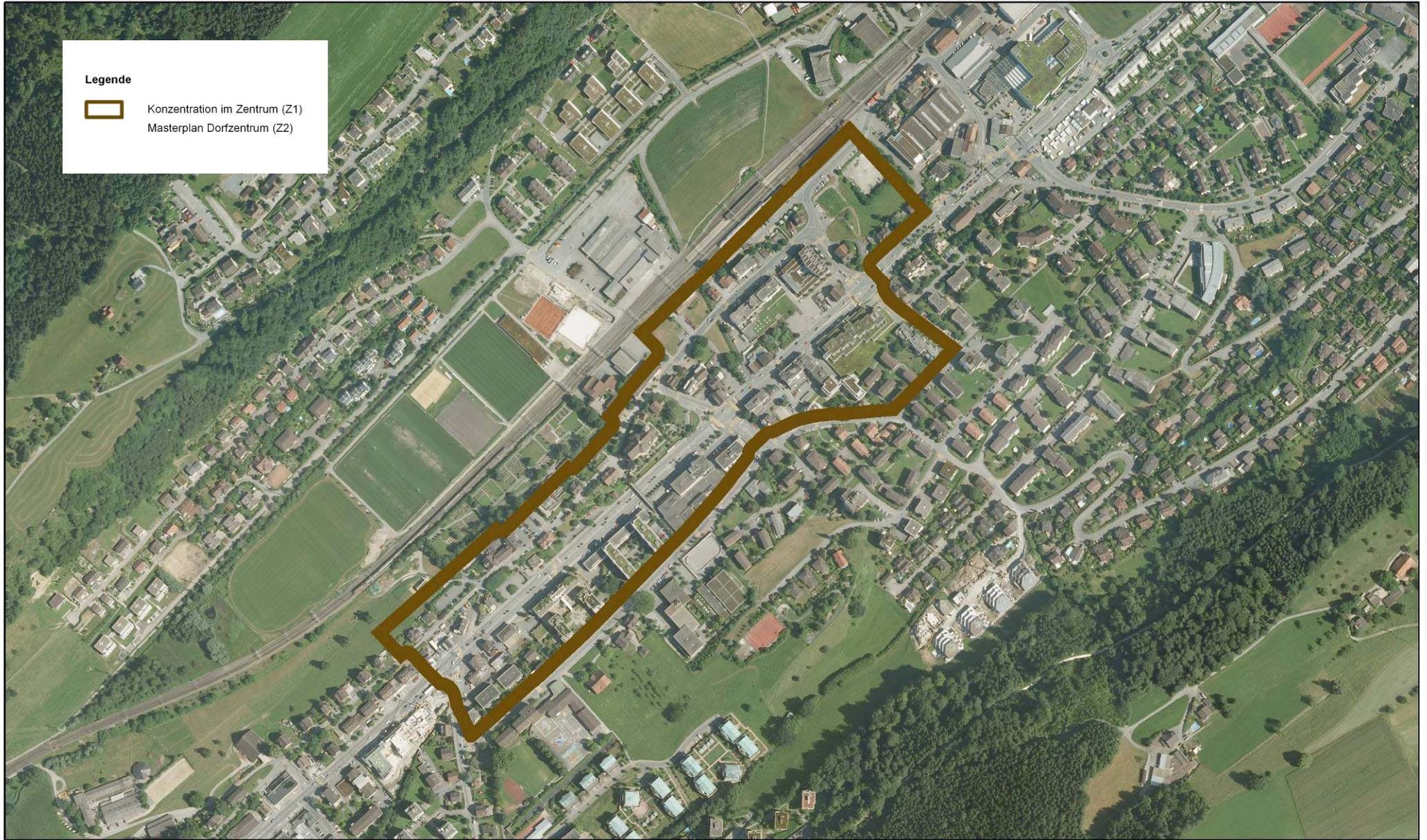
## **Der Bebauungsplan «EbiSquare» wird bei Bedarf überprüft**

- a) Soll das Areal des Bebauungsplanes «EbiSquare» nicht im Sinne des ursprünglichen Projektes «EbiSquare» (gemäss Volksabstimmung 2005) genutzt werden, prüft der Gemeinderat die Aufhebung des Bebauungsplanes im ordentlichen Verfahren. Es liegt in hohem öffentlichem Interesse, dass an dieser durch den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr hervorragend erschlossenen Verkehrslage eine entsprechende Nutzung realisiert wird.



# Z ZENTRUMSENTWICKLUNG





## Z1 Konzentration im Zentrum

- a) Zur Bündelung der Kräfte konzentriert Ebikon die Zentrumsentwicklung beidseitig der Zentralstrasse im Raum zwischen Schösslistrasse und Bahnhofstrasse sowie südlich der Bahnlinie im Bahnhofsgelände.
- b) Soweit möglich wird das Zentrum mit planerischen Massnahmen gestärkt und die qualitative Weiterentwicklung mit angestrebten Zentrumsnutzungen (Verkauf, Dienstleistungen, Wohnen) gefördert.
- c) Ausserhalb des Zentrums werden Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (insb. Lebensmittel) ausgeschlossen, sofern sie mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Der Bestand und die angemessene Erweiterung bereits bestehender Betriebe bleiben gewährleistet.
- d) Die Zugänglichkeit für die Fussgänger und die Radfahrenden bleibt ein wichtiges Ziel. Dazu werden insbesondere attraktive Querungen der Kantonsstrasse im zentralen Abschnitt gefördert.
- e) Die Gemeinde achtet auf ein gutes Parkplatzangebot und fördert die Bewirtschaftung so, dass es dem angestrebten Nutzerkreis zur Verfügung steht.
- f) Ebikon nimmt die Verantwortung für die Gestaltung von öffentlichen Freiräumen im Zentrum wahr und schafft dadurch Identität. Dies bedingt den Einsatz von entsprechenden öffentlichen Mitteln.

## Z2 Masterplan Dorfzentrum

- a) Aufbauend auf den bestehenden Planungen, auf der Grundlage der Strategie «Q+» sowie der bestehenden Verkehrs- und Gestaltungskonzepte zur Zentralstrasse erarbeitet der Gemeinderat in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft einen «Masterplan Zentrum». Dieser umfasst mindestens den zentralen Abschnitt zwischen Schösslistrasse und Buchrainstrasse. Der Masterplan ist Grundlage für die rechtliche Sicherung der Entwicklungsmassnahmen im Zonenplan oder in allfälligen Gestaltungs- und Bebauungsplänen. Der Masterplan koordiniert die Entwicklung des Ortszentrums bezüglich städtebaulicher Entwicklung, zentrumsver-

träglicher Verkehrslösungen und Gestaltung des Strassenraums unter Einbezug aller massgebenden Akteure der Entwicklung.

- b) Der Masterplan behandelt insbesondere folgende Entwicklungsmassnahmen:
  - anzustrebende Nutzungen und ihre Verteilung im Zentrum, abgestimmt auf die ortsspezifischen Rahmenbedingungen
  - städtebauliche Grundsätze und Baustrukturen (Dichte, Gebäudehöhen)
  - Grundsätze zu den Gestaltungselementen der Strassenräume und Aussenräume
  - Grundsätze zur Verkehrsführung für den Individualverkehr, den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr
  - Grundsätze zur Parkierung
  - Gebiete mit Koordinationspflicht
  - Vorgehen bei der Umsetzung
  - zeitliche Etappierung der Entwicklung

## Z3

### Umgestaltung Luzerner-/Zentral-/ und Zugerstrasse

- a) Ebikon setzt sich auf der Luzerner- /Zentral- / und Zugerstrasse für einen attraktiv gestalteten Strassenraum mit entsprechend ortsverträglichem Verkehrsregime ein und fördert damit die Attraktivität des Zentrums.

# V VERKEHR



## V1

### Ebikon bleibt erreichbar

- a) Eine attraktive Verkehrserschliessung ist wichtig für die Entwicklung von Ebikon. Das Gesamtverkehrssystem wird optimiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt.
- b) Die Aufteilung der Verkehrsflächen für die Verkehrsmittel erfolgt situations- und bedarfsgerecht. Die jeweiligen Prioritäten werden ortsbezogen festgelegt. Wo nötig hat der Bus gegenüber dem motorisierten Individualverkehr Vortritt.
- c) Die Gemeinde setzt sich für eine schnelle und umfassende Realisierung der vorgesehenen Massnahmen zur Umgestaltung der Kantonsstrasse ein.
- d) Neue Wohn- und Arbeitsgebiete werden so erschlossen, dass im Wohn- und Zentrumsgebiet möglichst keine neuen Verkehrskonflikte entstehen.

## V2

### Sicheres Fuss- und Radwegnetz

- a) Das Netz des Langsamverkehrs dient, soweit als möglich und sinnvoll, dem Rad- und dem Fussverkehr. Die Ausgestaltung des Netzes wird auf beide Nutzer ausgerichtet. Die Anschlüsse ans Netz der Nachbargemeinden werden gewährleistet.
- b) Gestützt auf den Masterplan werden im Zentrum die Räume für den Langsamverkehr nach Möglichkeit attraktiviert. Längs der Kantonsstrasse und der Parallelachsen verlaufen wichtige Verbindungen des Langsamverkehrs. Diese werden möglichst engmaschig miteinander und über die Kantonsstrasse verbunden.
- c) Attraktive und sicher gestaltete Wege verbinden die Quartiere mit dem Zentrum und dem Naherholungsgebiet. Wo möglich werden die Wege hindernisfrei ausgestaltet.
- d) Öffentliche Einrichtungen, insbesondere Schulen, Kindergärten und Spielplätze, sind mit dem Langsamverkehr gefahrlos, möglichst abseits der Hauptverkehrsachsen und ohne Umwege erreichbar.
- e) Die Querungen von viel befahrenen Strassen werden so gestaltet, dass sie sicher sind. Höchste Beachtung wird dabei der Schulwegsicherung geschenkt.

- f) Bei öffentlichen Einrichtungen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, im Zentrum sowie in den Quartiertreffpunkten werden nach Möglichkeit gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt. Innerhalb von Gesamtüberbauungen achtet die Gemeinde auf genügend Veloabstellplätze.
- g) Die Gemeinde unterhält im Rahmen ihrer Möglichkeiten das Wanderwegnetz (markierte, offizielle Wanderwegrouten) und sorgt für frei begehbare, attraktive und sichere Wanderwege.

## V3

### Attraktiver öffentlicher Verkehr

- a) Die Gemeinde achtet im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf ein attraktives Angebot im öffentlichen Verkehr. Sie unterstützt Massnahmen zur Verbesserung der Fahrplansicherheit im Busverkehr und setzt sich dafür ein, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs in Abhängigkeit der Siedlungsentwicklung ausgebaut wird.
- b) Die Gemeinde setzt sich für einen Schnellzugshalt in Ebikon ein.
- c) Die Gemeinde setzt sich für den Ausbau des Bahnhofplatzes zur attraktiven, regionalen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs ein.
- d) In den Quartieren prüft die Gemeinde zur Schliessung von Versorgungslücken des öffentlichen Verkehrs die Einführung alternativer Angebotsformen (z.B. Ortsbus, Rufbus).

## V4

### Motorisierter Individualverkehr optimieren

- a) Der motorisierte Individualverkehr richtet sich nach dem bestehenden und künftig absehbaren Angebot an Verkehrsflächen. Der Betrieb wird, soweit als möglich so organisiert, dass der Verkehr möglichst verflüssigt und der vorhandene Verkehrsraum optimal genutzt wird.
- b) Unerwünschter Schleichverkehr in den Quartieren wird verhindert.
- c) Der Verkehr aus den Quartieren wird möglichst direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen.
- d) Der eingeschlagene Weg der Verkehrsberuhigung in den Quartieren wird weiter verfolgt.

# L LANDSCHAFTSRAUM



## L1

### Nachhaltige Landwirtschaft

- a) Die Landwirtschaftsbetriebe sind ein Teil des Gewerbes von Ebikon. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in Abwägung der weiteren öffentlichen Interessen für die standortgerecht produzierende Landwirtschaft und deren Weiterentwicklung ein.
- b) Die Gemeinde sichert die landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Wald. Die im Kantonalen Richtplan festgelegten Fruchtfolgeflächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, soweit sie nicht für die Siedlungsentwicklung gemäss vorliegendem Konzept beansprucht werden.

## L2

### Landschaftswerte erhalten und aufwerten

- a) Ebikon setzt sich zusammen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern dafür ein, dass mit Landschaftselementen wie Sträuchern, Hecken, Feuchtbiotopen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Obstgärten ökologische Aufwertungsmassnahmen vorgenommen und die ökologische Vernetzung verbessert wird. Insbesondere betrifft dies die Vernetzung zwischen den östlichen und westlichen Landschaftsräumen mit dem Rotsee und der Ron sowie der Verzahnung von Landschaft und Siedlung. Sie koordiniert die Massnahmen mit den Nachbargemeinden.
- b) Die Gemeinde strebt in Absprache mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern an, eingedolte Gewässer zu öffnen und wenig naturnahe Gewässer zu revitalisieren.
- c) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüft die Gemeinde in besonders wertvollen Landschaftsräumen den Ausschluss von neuen Bauten und Anlagen der Landwirtschaft wie auch der Energieübertragung und der Anlagen der Kommunikation. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sollen dabei nach Möglichkeit in Hofnähe realisiert werden.
- d) Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt des Rotsees als wichtiger Lebens- und Erlebnisraum ein. Der Rotsee wird, unter Berücksichtigung

der übergeordneten Vorgaben, wie die „Verordnung zum Schutze des Rotsees und seiner Ufer“, in seiner ökologischen Vielfalt erhalten und geschützt. Einrichtungen für extensive Freizeitnutzungen werden an dafür vorgesehenen Standorten erhalten und gestützt auf die vorhandenen Studien den Bedürfnissen entsprechend angepasst.

## L3

### Einrichtungen für Freizeitnutzungen konzentrieren

- a) Der Ebikoner Landschaftsraum dient der extensiven Erholungsnutzung. Intensive Freizeitaktivitäten mit Bedarf an Infrastruktur (z.B. Bauten, Parkplätze) werden ausgeschlossen. Die Nutzungen werden so gelenkt, dass sie sich möglichst wenig auf die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung auswirken.
- b) Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Feuerstellen oder Parkplätze werden in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft und aufgrund des effektiven Bedarfs an dafür geeigneten Orten konzentriert.
- c) Die Erholungsnutzung wird innerhalb der landschaftlich wertvollen Gebiete so gelenkt, dass sie die Naturwerte und die Schutzziele nicht gefährdet.

# E ENERGIE und SIEDLUNGSÖKOLOGIE



## **E1** Ebikon wird Energiestadt

- a) Ebikon erwirbt das Label «Energiestadt» und setzt die notwendigen Massnahmen mit Priorität um.
- b) Im Rahmen der Möglichkeiten strebt Ebikon eine möglichst gute Massnahmenbilanz an und positioniert sich so als fortschrittliche Gemeinde in der Agglomeration.
- c) Die Gemeinde geht dort, wo sie selber zuständig ist, mit gutem Beispiel voran.

## **E2** Energie und Siedlungsökologie in der Ortsplanung

- a) Ebikon fördert energieeffiziente Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Verdichtung an zentralen und durch den ÖV gut erschlossenen Lagen sowie durch eine entsprechende Versorgungsstruktur für die Bevölkerung.
- b) Im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglementes werden die Anforderungen an Gestaltungs- und Bebauungspläne hinsichtlich Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energieformen ergänzt.
- c) Im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglementes werden Massnahmen zur Siedlungsökologie (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Oberflächenversiegelung) gefördert.

# INFO



Westliches Gemeindegebiet von Ebikon, Orthofoto 2008

# INFO



Östliches  
Gemeindegebiet  
von Ebikon,  
Orthofoto 2008